



Imobiliário: Mais Investimento, mais Habitação e menos impostos



**Manuel
Reis Campos**
Presidente da CPCI
e da AICCOPN
www.aiccopn.pt

Num tempo em que a necessidade de encontrar convergências assume uma relevância acrescida e os apelos ao diálogo em nome do interesse nacional se sucedem, seria de esperar que vetores estratégicos como a Habitação emergissem como exemplos claros de domínios onde os consensos existentes se concretizam em medidas claras e objetivas, capazes de materializar objetivos reconhecidos como essenciais. Porém, verifica-se que, tanto na Proposta de Orçamento do Estado entregue pelo Governo no Parlamento, como no intenso debate político que se lhe seguiu, esta é uma matéria que não conhece quaisquer avanços.

Efetivamente, o investimento imobiliário e a habitação ficaram à margem da atual discussão em torno do OE'2022, mantendo-se uma tributação demasiado penalizadora para o imobiliário, com casos paradigmáticos como AIMI, o IMI que reverte para o Estado, que continua inalterado. De igual modo, mantém-se a alteração dos Vistos Gold que introduz um significativo conjunto de modificações a este Programa, em particular a limitação territorial ao investimento, que entrará em vigor no início de 2022, que é um importante retrocesso numa iniciativa que compete com regimes similares existentes em diversos países europeus e que tem consequências evidentes ao nível do investimento externo em imobiliário nacional. A aplicação da taxa reduzida de IVA de 6% de forma generalizada à construção de habitação, a dinamização de parcerias

com entidades privadas para o desenvolvimento de projetos de habitação de renda acessível, ou a redução da burocracia associada ao licenciamento são outros exemplos de medidas que consideramos essenciais.

A Habitação é, recorde, a componente do PRR – Plano de Recuperação e Resiliência com maior dimensão, representando, no seu conjunto, 1.583 milhões de euros em subvenções, aos quais se somam 1.150 milhões em empréstimos. Este foi, inclusivamente, um dos temas que foi objeto de maior atenção nas últimas eleições autárquicas e a execução destes fundos é essencial, sobretudo porque se vão direcionar para a resolução das carências mais graves, a este nível. Mas, como temos afirmado, o investimento privado é determinante e não pode ser ignorado.

De acordo com os dados relativos à execução orçamental, até ao final de agosto o IMI crescia 1,1% e o IMT 33,2%, em termos homólogos. Em 2020, as receitas fiscais diretas sobre o imobiliário atingiram 2,6 mil milhões de euros, mais 63% que o apurado em 2012. Por muito que o PRR represente para o processo de recuperação da economia portuguesa e, como sabemos, contém recursos financeiros que são importantes, o investimento privado será sempre imprescindível e, como temos afirmado, o Estado não pode continuar a olhar para o imobiliário unicamente como uma inesgotável fonte de impostos. Se o tema é consensual, porque não avançam já os instrumentos necessários para o concretizar?