

OE'23 deve clarificar IVA a 6% na Reabilitação e também na Construção Nova



Manuel Reis Campos

Presidente da CPCI
e da AICCOPN
www.aiccopn.pt

A reabilitação urbana tem sido apontada, de forma inteiramente justa, como um dos mais relevantes vetores de desenvolvimento económico sustentável para o nosso País, papel que também lhe é reconhecido à escala europeia e que, tendo em conta a imperiosa necessidade de redução da dependência energética europeia, ganhou recentemente um novo impulso, já que a melhoria da eficiência energética do edificado é uma questão prioritária.

Como é sabido, apesar da evolução positiva que se tem verificado ao nível da reabilitação, sobretudo nos centros das nossas principais cidades, a distância que nos separa da restante Europa ainda é muito significativa e os sucessivos Governos têm vindo a promover algumas medidas de incentivo à reabilitação, ainda que poucas e claramente insuficientes, das quais se destaca, pela sua importância, a denominada “verba 2.23 da lista I anexa ao código do IVA”, ou seja, mais concretamente, a possibilidade de aplicação do IVA a 6% às empreitadas de reabilitação localizadas em áreas de reabilitação urbana.

Ora, num momento em que se encontra em elaboração o Orçamento do Estado para 2023, e que se reconhece a importância de aumentar a oferta de habitação nos seus mais variados segmentos, desde as casas destinadas à classe média, até ao alojamento de estudantes, o que é necessário é debater propostas importantes, como alargar o IVA a 6% a toda a habitação, tanto reabilitação, como construção nova, num contexto em que as receitas fiscais atingem máximos históricos, em vez de confrontar o mercado imobiliário e os investidores

em particular, com um comportamento da Administração Tributária (AT) que, na prática, está a gerar incerteza e insegurança e, conseqüentemente, a colocar em risco investimentos que são fundamentais para o País.

Efetivamente, têm vindo a público situações em que a AT tem recusado a aplicação desta verba 2.23 baseando-se em interpretações restritivas que são posteriormente alvo de decisões desfavoráveis por parte dos tribunais, que dão plena razão aos contribuintes. Por esses motivos, defendemos que no próximo OE'2023 se estabeleça uma clarificação, por via de Lei e não através de Informações Vinculativas emanadas pela Autoridade Tributária, que o enquadramento de determinada operação urbanística no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e o conseqüente acesso à taxa reduzida de IVA de 6%, compete às Câmaras Municipais, de forma a que estas saibam de antemão que têm esta responsabilidade a cargo e permitindo que os promotores tenham, desde o início, segurança jurídica quando à taxa de IVA aplicável ao projeto.

Objetivos amplamente consensuais na nossa sociedade, de dinamização do investimento em habitação e na reabilitação, não podem encontrar, na fiscalidade incidente sobre o imobiliário, um obstáculo intransponível. É necessário promover a estabilidade e a competitividade fiscais, eliminando tributações penalizadoras como o AIMI (o IMI que reverte para o Estado), os impostos incidentes sobre os stocks de casas detidas para venda por parte das empresas do Setor e, como referi, prever a aplicação da taxa reduzida do IVA a todas as intervenções na habitação permitindo, desta forma, contrariar a subida dos custos associados à construção e reabilitação de habitação, os quais tem sido, como sabemos, objeto de um forte agravamento, em resultado da anómala subida das matérias-primas, da energia e dos materiais de construção.