



Política fiscal do imobiliário tem de estimular o investimento e desonerar os cidadãos



Manuel Reis Campos

Presidente da CPCI
e da AICCOPN
www.aiccopn.pt

Os desafios que atualmente se colocam no mercado imobiliário, com o abrandamento do crescimento económico, as pressões inflacionistas e a subida das taxas de juro que deterioram as perspetivas financeiras das famílias e das empresas, não deviam ser agravados por novas regras fiscais, que criam dificuldades de tesouraria às empresas que se dedicam à compra e venda de imóveis. Com efeito, o Orçamento do Estado para 2023, veio exigir que para obtenção de isenção automática do imposto municipal sobre transações de imóveis (IMT) na compra para revenda, o adquirente tenha de comprovar que em cada um dos dois anos anteriores revendeu prédios antes adquiridos para esse fim, dificultando, desta forma, acesso à isenção do IMT, exigindo maior disponibilidade de meios, e custos financeiros acrescidos às empresas que têm agora de avançar com o imposto que lhes será devolvido no momento da realização da revenda.

Efetivamente, num país em que as micro e pequenas empresas são predominantes, o aumento das exigências para a obtenção da isenção automática de IMT, que se reporta a factos (compras e vendas) ocorridos em 2021 e 2022, irá ter como reflexo um aumento dos custos financeiros para muitas empresas, o que será, inevitavelmente, repercutido no preço final dos imóveis.

A redução da carga fiscal aliada a uma simplificação e clarificação dos impostos sobre o património edificado devia ser um imperativo nacional, quando, por via da inflação e da valorização dos imóveis, se verifica um significativo aumento de receitas arrecadadas pelo Estado.

Com efeito, de acordo com a Síntese da Execução Orçamental de novembro de 2022, publicada pela Direção Geral do Orçamento, as receitas da Administração Local com impostos diretos sobre o imobiliário (IMI e IMT) aumentaram 17,2% passando de 2.234,9 milhões de euros para 2.619,7 milhões de euros, montante ao qual ainda acrescem impostos como o AIMI, o IMI que reverte para o Estado.

O País não sai beneficiado com alterações fiscais constantes, que oneram e dificultam a capacidade de atração de investimento e a competitividade empresarial. Portugal necessita de mecanismos para apoiar as empresas e, sobretudo, corrigir uma fiscalidade sobre o imobiliário que asfixia a atividade económica e penaliza os cidadãos.

A redução da carga fiscal (...) sobre o património edificado devia ser um imperativo nacional

Exigem-se, pois, soluções capazes de mitigar a atual conjuntura económica, nomeadamente através da aplicação da taxa reduzida de IVA de 6% de forma generalizada à construção, reabilitação e conservação de habitação, com vista a combater o aumento dos custos de construção, e da eliminação do AIMI, que consiste numa duplicação do imposto incidente sobre o imobiliário e que potencialmente, no caso das empresas, recai sobre todo o tipo de casas e de terrenos para construção. A política fiscal do imobiliário tem de estimular o investimento e desonerar os cidadãos.