

Impostos excessivos condicionam investimento na habitação



Manuel Reis Campos

Presidente da CPCI
e da AICCOPN
www.aiccopn.pt

O acesso à habitação no nosso País está, claramente, na ordem do dia e no centro das preocupações da sociedade portuguesa. Este problema, que infelizmente, não tem solução suficientemente rápida para a urgência da população, resulta, em grande medida, da redução da oferta de habitação nova ou reabilitada, que se tem vindo a verificar ao longo da última década, e da elevada carga fiscal incidente sobre o imobiliário, em particular sobre a habitação. Se ao nível da oferta o Governo tem promovido medidas com o objetivo de aumentar a simplificação e a celeridade do processo de licenciamento municipal, ao nível dos impostos as propostas são no sentido de manter, ou mesmo aumentar, a carga fiscal, com referências a redução dos benefícios fiscais à reabilitação do património edificado, desconsiderando os seus efeitos no preço final da habitação e na confiança dos investidores.

Efetivamente, tendo em consideração a referida redução da oferta de habitação, a redução da carga fiscal incidente sobre a construção, reabilitação, posse e transação de habitações, devia ser um desígnio nacional, em especial, quando se verifica um significativo aumento do montante de impostos incidentes sobre o imobiliário cobrados pelo Estado. Com efeito, em 2022, face a 2019, o ano pré-pandemia, as receitas com o Imposto Municipal sobre Transações de Imóveis (IMT) aumentaram 62,6%, passando de 1.020,5 milhões de euros, em 2019, para 1.659,1 milhões de euros, em 2022. Note-se que, a este imposto, acrescem ainda o IMI, o Adicional do IMI, o IMI que reverte para o Estado, e o IVA.

A acrescer a este cenário, importa salientar o peso

relevante do IVA no preço final da habitação, quer se trate de imóveis reabilitados ou de imóveis novos, o que devia merecer uma revisão dos casos aos quais é aplicável a taxa reduzida do IVA. Se é certo que já existe uma taxa reduzida no domínio da reabilitação urbana, também não se pode esconder que a prática da inspeção tributária neste domínio tem provocado insegurança jurídica aos promotores quanto à taxa de IVA aplicável aos projetos. A aplicação da taxa reduzida de IVA a todas as empreitadas em prédios destinados a habitação, não só no quadro do combate a esta crise, mas também pela diminuição dos custos de aquisição, bem como, para incentivar a renovação generalizada das habitações e melhoria das condições de habitabilidade, nomeadamente a nível térmico e acústico e, assim, cumprir as metas previstas na Estratégia de Longo Prazo para a Renovação dos Edifícios, é perfeitamente justificada.

Deste modo, sendo inegável que a elevada fiscalidade incidente sobre a habitação contribui, significativamente, para o aumento do custo da habitação em Portugal, é imprescindível resolver as incoerências mais graves, que há muito vimos denunciando, designadamente através de uma correta atualização das tabelas do IMT, da eliminação do AIMI e do IMI incidente sobre imóveis detidos para venda, bem como da aplicação da taxa reduzida de IVA a todas as empreitadas em habitações. Estas são as medidas, essenciais, para estimular o aumento do investimento em habitação, sendo que este é o momento oportuno para corrigir esta situação, em sede do Orçamento de Estado para 2024.