



APPII

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA  
DE PROMOTORES E INVESTIDORES IMOBILIÁRIOS

## ***PROGRAMA RELANÇAR***

***Atrair investimento***

***Voltar a crescer***

### **Manifesto dos Investidores Imobiliários**

A **Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários (“APPII”)** é a entidade nacional que representa os **promotores e investidores imobiliários**, nacionais e estrangeiros, com atividade em Portugal, **cujo volume de investimento anual no nosso País representa anualmente cerca de 15% do PIB nacional e são responsáveis por atrair investimento estrangeiro ao nosso País correspondente a € 5 mil milhões/ano.**

É na qualidade de associação sectorial, **representativa dos interesses de quem investe no mercado imobiliário do nosso País**, que apresentamos o presente Manifesto dos Investidores Imobiliários, com as preocupações e as propostas que julgamos ser necessárias para relançar a economia da forma célere, entendendo-se que a **captação de investimento assume neste momento e nesta circunstância um papel essencial.**

\*\*\*\*\*



Relançar a Economia: contem com 15% do PIB, contem com o Investimento Imobiliário.

Devemos preparar uma **estratégia global e integrada** de retoma da economia, tão rápida quanto possível atenta a duração da Pandemia COVID-19, devendo adicionar-se medidas complementares de apoio, que **favoreçam a retoma da atividade e bem assim a captação de mais investimento**.

***Há uma necessidade acrescida de voltar a captar investimento estrangeiro***

Os **investidores imobiliários internacionais e os cidadãos estrangeiros** que hoje residem totalmente ou parcialmente em Portugal, atraídos por programas de captação de investimento estrangeiro, como o *Golden Visa* e o RNH – Regime do Residente Não Habitual, foram capazes de ajudar a captar investimento estrangeiro a Portugal num valor de mais de **€ 25 mil milhões, entre a última crise financeira e o ano de 2019**.

É, por isso, essencial **voltar a dotar o sector - estratégico - do investimento imobiliário das condições necessárias** que **(i)** o permitam regressar à atividade e **(ii)** contribuam para a captação de mais investimento, num primeiro plano estrangeiro e depois por efeito de contágio também nacional, tudo com resultados diretos na rápida retoma da economia.

Por outro lado, o mercado imobiliário e o sector do investimento imobiliários, que a APPII representa, já provaram ser **capazes de recuperar** e de ser uns dos **primeiros sectores a reerguer-se** depois de uma crise, conseguindo atrair riqueza e capital ao nosso País, gerando com isso um efeito de contágio aos demais sectores de atividade, começando no turismo e incluindo depois o comércio, a indústria e a construção, até à total recuperação da economia.

**Com efeito, o investimento imobiliário poderá vir a ser, novamente, um dos “motores de arranque da nossa economia”. Mas para isso é necessário criar um**



conjunto de medidas que permitam às suas empresas ter as condições para a sua própria recuperação e que conferiram atratividade ao seu mercado e deem a confiança aos investidores para nele investir

## **MEDIDAS PROVISÓRIAS**

Durante a recuperação económica  
Carácter de estabilidade até 31 de Dezembro de 2020

*Atribuir liquidez imediata às empresas  
Manter ou retomar a atividade*

### **1) Prorrogação dos prazos administrativos e fiscais**

Prorrogação dos prazos administrativos e fiscais **a favor dos particulares**, que deve incluir:

- (i) Os prazos administrativos nos **licenciamentos urbanísticos**, incluindo a possibilidade de uma prorrogação excecional de prazo, por um período de 2 anos, para requerer o alvará de construção, atenta a paralisação generalizada em que nos encontramos;
- (ii) A prorrogação por 12 (doze) meses do prazo fiscal de **três anos para a revenda de um imóvel**, a efeitos da isenção de IMT em aquisição de compra para revenda, pelo mesmo motivo suprarreferido;
- (iii) O prazo de cinco anos a terminar em julho para a conversão de terrenos urbanizáveis em urbanos, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio) **[já prorrogado em 6 (seis) meses pelo Governo]**.



## 2) Licenciamento camarário

Há que efetivar um sério **encurtamento dos prazos do licenciamento, acompanhado da sua digitalização, com redução das taxas urbanísticas**, nomeadamente taxa de compensação e TRIU (taxa pelo reforço das infraestruturas urbanísticas), cuja redução é fundamental para convencer os investidores a continuar a investir.

Os atrasos no licenciamento são **um dos maiores imponderáveis** de um projeto imobiliário. É apontado pelo **pelos investidores como um dos principais fatores de não atratividade de Portugal** como destino de investimento.

Por isso e porque o esforço de **retoma da economia deve assumir um esforço concertado e conjugado de todas as forças em presença e tanto das entidades privadas como públicas**, é importante que as câmaras municipais possam assumir a sua quota-parte e bem assi as suas responsabilidades e contribuir para mitigar um dos factos da nossa realidade portuguesa que mais afasta os investidores, que é precisamente o atraso significativo e os imponderáveis de um processo de licenciamento urbanístico.

**A Câmara Municipal do Porto**, comprometida e empenhada com a recuperação económica do País e da Cidade do Porto e com isso procurando ser cada vez mais atrativa e *friendly* de quem ali investe, **já decretou uma medida nesse sentido de um compromisso com o encurtamento dos prazos e na redução das taxas urbanísticas**, facto com o qual nos congratulamos, esperando-se que a sua efetiva aplicação se transforme num exemplo a seguir por todas as câmaras municipais do País.

Por outro lado e com referência aos projetos de especialidades, numa **lógica de responsabilização dos técnicos dos projetos**, deve ser bastante (com ganhos em meses), após a aprovação do projeto de arquitetura, a entrada nas entidades licenciadoras de uma declaração de responsabilidade, acompanhada dos respetivos projetos, dando lugar à **emissão automática (online) da guia de pagamento e do Alvará de Construção**.



Por sua vez, a **Câmara Municipal de Lisboa** (através do Despacho n.º 67/P/2020 da Presidência da Câmara Municipal de Lisboa publicado no 4.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1368, “*Medidas para a simplificação do licenciamento urbanístico e reforço da fiscalização*”) **decretou uma medida nesse sentido**, esperando-se igualmente que a sua efetiva aplicação se transforme num exemplo a seguir por todas as câmaras municipais do País

**3) Acelerar a atividade através dos negócios digitais** (Já decretado pelo Governo)

**4) Suspensão de Impostos sobre a Propriedade e Pagamento Por Conta**

Deve ser decretada a **suspensão do pagamento de IMI e IMT**, permitindo **atribuir liquidez imediata às empresas do sector imobiliário**, incluindo às empresas de promoção e investimento imobiliário e aos proprietários, permitindo **manter o cumprimento das suas obrigações contratuais e fiscais**, não esquecendo a importante **manutenção dos pagamentos aos seus fornecedores**, prestadores de serviços e toda uma fileira da construção e imobiliário que delas dependem a 100%, não esquecendo a **manutenção dos postos de trabalho**, que urge a todo o custo tentar manter.

Assumem especial preocupação, os proprietários que viram ser aprovado um regime de moratória no pagamento das rendas devidas pelos seus inquilinos, julgando-se **justo acautelar também a sua subsistência e mesmo a sua sobrevivência**, devendo por isso prever-se a suspensão dos impostos sobre a propriedade, ajudando a mitigar o efeito de quebra das receitas como é o pagamento das rendas devidas pelos seus inquilinos.

Na verdade, para muitas destas empresas a sua **única receita são as rendas**. Originar a extinção, ainda que temporária, da sua única fonte de receita, irá levar com que continuar a manter em vigor e em pleno cumprimento as suas obrigações contratuais e principalmente fiscais, relativas a esses imóveis – onde se inclui o IMI, o IMIT e também o AIMI -, será uma impossibilidade.



Com efeito, muitos dos proprietários e das empresas proprietárias sem receberem as rendas devidas, **não podem sobreviver**. Tememos mesmo que a grave situação em que ficaram estas empresas, ao não receber rendas face á moratória conferida, podem não vir a ter outra alternativa se não se apresentarem à **insolvência, por falta de liquidez para pagar seus encargos, pondo em risco muitos postos de trabalho**.

A solução preconizada de **concessão de empréstimos pelo IHRU – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana**, em caso de efetivação da moratória no pagamento das rendas, **não tem convencido a maioria dos proprietários** do nosso País, na medida em que acarretará um **sobre-endividamento** de muitos destes proprietários, que muitas das vezes já suportam outros encargos com empréstimos bancários, **sem a menor certeza e segurança (jurídica) de que o inquilino cumprirá no futuro o pagamento dos duodécimos da renda devida e não paga**, podendo portanto vir a encontrarem-se numa situação de falta imediata de liquidez, de sobre-endividamento e sem receber qualquer fonte de receita por um período de pelo menos um ano e meio.

Por outro, lado, requer-se a suspensão do **Pagamento por Conta (PPC)**. Trata-se de um adiantamento ao Estado por lucros futuros, contudo este ano prevê-se que estas empresas ou não terão lucros ou os mesmos serão muito reduzido, pelo que tal **irá criar enormes problemas de tesouraria a curto-médio prazo, colocando em causa a viabilidade de muitas empresas no longo-prazo**.

Mais diríamos que é importante também considerar que das medidas já tomadas é clara a opção de um adiamento dos pagamentos, o que pode vir a criar um enorme problema de tesouraria nos meses de Julho a Setembro do ano em curso, pois de acordo com o calendário agora previsto em Julho irá ocorrer o pagamento do IRC, em Agosto a primeira prestação do PEC e em Setembro a segunda prestação do PPC. Tudo isto, em simultâneo, com o pagamento de subsídios de férias.



Noutros países, estamos a assistir a outras medidas como o adiamento até final do ano do IRC e a isenção de IVA, o que para investimentos na construção tem um peso substancial, igualmente como no turismo.

## 5) Alojamento Local

As linhas disponibilizadas de apoio financeiro ao setor do turismo devem ter, para além da modalidade de financiamento amortizável de curto e médio prazo, também a modalidade de conta corrente caucionada.

### **MEDIDAS DE CONTINUIDADE**

Medidas de continuidade = Mais investimento

*Voltar a dar confiança aos investidores*

## 6) Golden Visa e Regime do Residente Não Habitual

Havendo agora uma necessidade acrescida de investimento estrangeiro, há que **relançar, de forma clara e inequívoca, os programas de captação de investimento estrangeiro**, que foram um sucesso a nível mundial, capazes de ajudar a atrair investimento estrangeiro a Portugal na ordem dos € 5 mil milhões/ano, totalizando já cerca de € 25 mil milhões.



## 7) Do Golden Visa em especial

Não implementação da projetada alteração e limitação a este programa, que é uma importante fonte de receita para a economia (€ 700 milhões/ano) e para o Estado (€ 85 milhões/ ano em impostos diretos e taxas administrativas).

## 8) Taxa reduzida do IVA a 6%

Este é um pedido que os investidores nacionais e internacionais têm pedido para as atuais necessidades do País, como a **construção nova**, a colocação de **habitação para a classe média**, ou o **arrendamento**.

Bastará aliás **seguir o exemplo de sucesso da reabilitação urbana** das nossas cidades.

O IVA é um dos principais custos num projeto imobiliário, cuja redução permitirá o arranque de muitos projetos que, sem isso, não terão hipótese de avançar.

Esta medida visaria ainda **compensar o forte aumento dos custos de produção, nomeadamente, falta de capacidade instalada e especialmente falta de mão-de-obra e bem assim os demais custos de contexto onde se inclui o atraso generalizado e exponenciado dos licenciamentos camarários**. É premente viabilizar, com políticas públicas certas, projetos de construção económica e financeiramente viáveis, isto é mitigados de todos estes custos de contexto, **baixando nomeadamente o IVA para a taxa reduzida a 6% nas principais necessidades do País**.

Tal **legitima-se se o Estado quiser criar um modelo de incentivo real ao investimento em mais construção nova, para habitação, para os jovens, para a classe média e para o arrendamento**, de tal forma que envolva, tanto os proprietários de habitações a reabilitar, **mas também os promotores e investidores de construção nova**.





**Na verdade, a construção nova assume hoje uma especial importância**, num momento em que se procura **criar mais habitação** e bem **dinamizar um mercado do arrendamento**, o qual deve existir não só nos centros das cidades, mas também nas suas periferias. Com políticas de incentivo como esta, estamos a estimular a **colocação de mais habitações disponíveis** para as famílias e com isso a **combater também a subida dos preços**.

É que, reduzindo o IVA nas obras de construção nova para 6%, a par do que foi feito na reabilitação urbana, **indica-se um claro caminho que os privados devem seguir**. Esta foi a estratégia feita com a reabilitação urbana, que resultou e tem resultado muito bem. As nossas cidades, que antes estavam em avançado estado de ruína e caminham hoje para um índice de regeneração muito aceitável (mas onde ainda há muito trabalho a desenvolver), devem a sua reabilitação a esta redução da pesada parcela do IVA, para a taxa reduzida de 6%.

Mas mais, com a redução do IVA, os privados sentir-se-iam incentivados a olhar mais para o mercado da construção nova, passando assim a haver mais projetos, gerando até mais receita fiscal de IVA. **Isto é, não seria um custo orçamental, mas sim uma forma até de gerar mais receita fiscal**.

**E esta solução que preconizamos, como referimos, pode até nem ser plicada de forma generalizada**. Se se pretende dinamizar este ou aquele segmento esta ou aquela zona, então viabilize-se a redução do IVA na construção nova para esses segmentos e essas localizações. **Falamos, por exemplo, em aplicar a redução do IVA na construção nova, para habitação, para o arrendamento, ou para os jovens**.

Era, sem dúvida, um bom incentivo que se dava em prol da colocação de mais habitação no mercado.



## 9) Fim do AIMI na Habitação

Esta uma das maiores necessidades do País e os ativos e terrenos para habitacionais estão sujeitos a uma dupla tributação? Que mensagem se pretende passar a quem nela quer investir?

Não se entende porque o uso terciário está isento de AIMI e os ativos que são para habitação não estão, o que naturalmente provoca uma subida do valor dos ativos e das rendas. Mas mais, há que dinamizar um programa de incentivo ao investimento em arrendamento, desaplicando o AIMI dos arrendamentos habitacionais. Também aqui não se entende porque os arrendamentos para habitação são castigados com uma dupla tributação, em sede de IMI e AIMI.