

PROGRAMA RELANÇAR

Atrair investimento

Voltar a crescer

Incentivar a construção de mais Habitação?

Que medidas seriam necessárias criar com vista a incentivar a oferta privada de habitação, colocando-se mais oferta no mercado e contribuindo para o nivelamento dos preços?

- 1) Desde logo, **há acabar com uma das maiores incongruências da nossa política pública em matéria de habitação: a aplicação do AIMI – o “Imposto Mortágua” - aos activos e terrenos habitacionais.**

Não se entende porque o uso terciário está isento de AIMI e os activos que são para habitação – uma das maiores necessidades do nosso País – não estão, o que naturalmente provoca uma subida do valor dos activos e das rendas.

Com este tipo de medidas que informação estamos a passar a quem investe? A quem tenciona fazer mais edifícios para arrendamento? Para habitação? E para a classe média?

- 2) Depois, **resolver o aumento exponencial dos custos de contexto**, com especial preocupação para a **enorme parcela que representa o IVA a 23% não dedutível na construção nova** e que sabemos é um dos maiores custos e portanto um dos maiores óbices ao avanço mais projetos de construção nova fora dos centros urbanos e para a classe média.

É premente viabilizar, com políticas públicas certas, projetos de construção económica e financeiramente viáveis, isto muito mitigados de todos estes custos de contexto, **baixando nomeadamente o IVA para a taxa reduzida a 6% nesta que já é considerada uma das maiores necessidades no nosso País, a construção de mais habitações.**

3) Por fim, seria **urgente credibilizar o mercado do arrendamento,** promovendo um clima de incentivo a esse mercado sob 3 prismas:

- i. estabilizar um regime jurídico do arrendamento (NRAU), que na última década foi alterado 10 vezes, equivalente a uma vez por ano;
- ii. estabelecer um acordo de regime para a estabilização do sistema fiscal aplicável, tudo numa lógica de médio-longo prazo; no fundo, medidas que gerem confiança no investimento, dando as condições necessárias para que os investidores possam desenvolver os seus projectos de longo prazo e assim colocar mais oferta no mercado para arrendamento e habitação; e
- iii. arrepiar rapidamente caminho de um modelo de confisco crescente sobre o património imobiliário português, mas também de um modelo de exagerada e crescente carga fiscal sobre os proprietários nacionais e ainda de um modelo de desculpabilização e desresponsabilização do inquilino incumpridor.

Por outro lado e quando pensamos que se penaliza com o **agravamento de IMI os proprietários de edifícios devolutos há mais de 2 anos e terrenos em zonas e “pressão urbanística”**, a medida é de tal forma incoerente e ineficaz quando sabemos que a aprovação de um processo de licenciamento nas principais câmaras do País e que são aliás coincidentes com as tais zonas de “pressão urbanística” pode chegar e mesmo ultrapassar os tais 2 anos.

Ora, a solução não deve jamais passar por penalizar de forma cega e irracional os promotores e proprietários, mas sim **resolver os problemas ainda existentes no processo urbanístico, com especial destaque para a excessiva burocracia e o insuportável tempo dos licenciamentos.**

Com medidas populistas como a agravação cega do IMI (e cega porque não se questiona porque há ainda muitos prédios devolutos por reabilitar ou terrenos por desenvolver), **não haverá nenhum investidor que continuará a adquirir activos se correr o risco de vir a ser penalizado.** A carga fiscal no sector já é elevadíssima, aumentá-la apenas desincentivará os investidores que já cá estão e afastará também os novos.