

Mercado de habitação acessível com 30% de impostos na casa dos portugueses?



Hugo Santos Ferreira
Vice-Presidente
Executivo,
APPII - Associação
Portuguesa de
Promotores
e investidores
Imobiliários
www.appii.pt

É verdade, 30% do valor de aquisição de um imóvel para habitação em Portugal são impostos, isto é receita para o Estado: 23% IVA não dedutível na construção de habitação + taxas progressivas de IMT até 7,5% + 0,8% Imposto de Selo.

Um dos primeiros passos que deveria ser dado para se criar um verdadeiro mercado da habitação acessível aos portugueses seria reduzir esta incidência tão elevada de impostos sobre as casas que os portugueses pretendem adquirir. Como temos vindo a alertar, uma das formas passaria por reduzir o IVA na sua construção nova para 6%, ou pelo menos torná-lo dedutível. O IVA para habitação à taxa máxima não dedutível é uma exceção na Europa, sendo um dos maiores óbices à viabilização de projetos de construção nova para habitação acessível aos portugueses. Isto a par da

morosidade dos licenciamentos camarários, cujos tempos e impossibilidade infelizmente voltam a dominar. E visaria ainda compensar os outros custos de contexto, nomeadamente falta de capacidade instalada e mão-de-obra. É premente viabilizar, com políticas públicas certas, projetos de construção para habitação acessível aos portugueses, isto é mitigados de todos estes custos.

Tal legitima-se se o Estado quiser criar um modelo de incentivo real ao investimento em mais habitação para os portugueses, para os jovens, para a classe média e para o arrendamento, de tal forma que envolva, não só os proprietários de habitações a reabilitar, mas também os promotores e investidores de construção nova, cuja capacidade de aumentar exponencialmente a oferta de novos fogos disponíveis para venda e arrendamento é massiva.

A construção nova assume hoje uma especial importância, porque se procura criar mais habitação. A construção nova é sinónimo de mais habitações para as famílias portuguesas e também para o arrendamento. Com políticas de incentivo como esta que preconizamos, estaria a reduzir-se a enorme carga fiscal incidente sobre os portugueses na compra de habitação, mas também a estimular a colocação de mais oferta e com isso ainda a combater a subida dos preços.

Em benefício da colocação de mais ativos no mercado da habitação e quando se fala tanto da dificuldade no acesso à habitação talvez fosse importante o Estado fazer a sua parte e baixar os impostos. E convenhamos que não será necessário "inventar" muito, basta olhar para as boas práticas do país vizinho, como alertámos bem recentemente num outro artigo aqui publicado.

Há uma diferença abismal na tributação da aquisição de imóveis para habitação, entre Portugal onde a taxa é de 30% e em Espanha onde é de apenas 10%.

Os promotores e investidores imobiliários estão disponíveis e totalmente interessados em ajudar o País na construção de mais habitações para os portugueses, mas para isso precisam que os nossos governantes façam a sua quota parte. Sem medidas corajosas, necessárias e que gerem efeitos, como é o caso da redução ou da dedutibilidade do IVA na construção das maiores necessidades do País, tememos que as nossas famílias continuem a ter de habitar em imóveis degradados, superlotados, sem as condições mínimas de habitabilidade, ou que representem um esforço financeiro excessivo para o agregado familiar.