

Golden Visa – Contribuições para um futuro

Os ARI (Autorização de Residência para Atividade de Investimento) vulgo regime Golden Visa, pode vir a ser alterado no âmbito do próximo Orçamento do Estado. Por isso, enquanto agentes do setor imobiliário, sentimos que é nosso dever contribuir positivamente para este tema. Nesse sentido, deixamos aqui algumas ideias que visam apenas melhorar e potenciar a eficácia de um veículo, mais do que nunca, importante para a desejada retoma da nossa economia.

Uma contribuição preciosa

Desde que foi criado em 2012, este regime de exceção foi fundamental para a recuperação da economia nacional e de particular importância para o imobiliário, construção civil e enorme fileira industrial e de serviços que a alimenta.

Ao mesmo tempo, permitiu a muitos bancos vender a bons preços ativos que detinham direta ou via clientes (créditos hipotecários), libertando liquidez para a economia, algo decisivo para um país como Portugal em que o capital próprio escasseia.

A combinação dos ARI e do e RNH (Residente Não Habitual), foi também crucial para a atração de mais de € 25 mil milhões de investimento que ajudaram recuperar os centros históricos altamente degradados de várias cidades, nomeadamente Lisboa e Porto.

É, também, importante notar que as estatísticas dos ARI e NRH não medem com precisão a riqueza gerada em Portugal pelos investidores após a obtenção do estatuto – nomeadamente, o consumo e o investimento realizados à posteriori–, o que faz com que o impacto destes instrumentos seja, seguramente, bastante superior ao divulgado.

Por outro lado, o património global dos Portugueses tem vindo a subir nos últimos anos, devido à valorização do imobiliário, representando atualmente cerca de 50% dos ativos das famílias¹.

Nesta perspetiva, qualquer medida que vise ou que tenha como consequência desvalorizar o produto imobiliário vai afetar o valor patrimonial dos portugueses, realidade quase sempre esquecida ou nunca referida.

Também a nível global, o imobiliário representa a maior classe de ativosⁱⁱ, de valor muito superior, por exemplo, às ações e obrigações. Entre este, o segmento residencial representa $\frac{3}{4}$ do total, no valor estimado de 168,5 triliões de dólares, não sendo por isso de estranhar que seja esta a opção natural para mais de 90% dos investidores estrangeiros que aderem ao Golden Visa.

Pela mesma ordem de ideias, é fácil perceber o porquê de qualquer programa de atração de investimento que deixe de fora o imobiliário estar votado ao insucesso.

Equívocos

A aquisição de imobiliário no âmbito dos Golden Visa não é a causa do aumento dos preços do imobiliário no centro das cidades, e como tal tão pouco causa da gentrificação como habitualmente é apontado.

De acordo com as estatísticas disponíveis, em Lisboa, o peso dos ARI no volume total de transações é inferior a 4% e menos ainda no Porto, ambas zonas metropolitanas e restante litoral, pelo que não é possível ter sido o Golden Visa o causador do aumento de preços. A única exceção é a Vila de Cascais.

Assim, a ideia generalizada de que estes programas estão na origem da gentrificação dos centros não corresponde à verdade. Entre 1980 e 2011, ou seja, antes de os programas existirem, já mais de 260.000 habitantes tinham abandonado o centro de Lisboa, de acordo com os CENSUS de 1980 e 2011.

Portugal tem apostado, nas últimas décadas, no financiamento da sua economia por via de aumentos reiterados e sucessivos dos impostos, com efeitos nefastos na capacidade das empresas se modernizarem, no consumo e na poupança, entre outros. É uma estratégia que nos tem conduzido ao empobrecimento, e vedado a muitos a compra de casa onerada pela elevadíssima carga fiscal^[iii].

A atração de investimento produtivo sem recurso a pacotes fiscais e de apoio é, por isso, crescentemente difícil. Neste contexto, tanto os ARI como NRH são essenciais para a sustentabilidade nacional a curto e médio prazos como formas de atração de capital.

O programa é uma porta aberta para o branqueamento de capitais

Muito se fala deste risco, mas, o facto é que, até ao momento, não foram detetadas situações anómalas de relevo.

O branqueamento não é uma ficção mas uma possibilidade latente em muitas situações, nomeadamente naquelas que envolvem o sistema bancário. Da mesma forma que não seria sensato acabar com os bancos para evitar esse risco, também não o seria terminar com o Golden Visa só porque a ameaça existe. Uma simples análise custo-benefício demonstrará, sem a menor dúvida, que as vantagens deste programa ultrapassam largamente os potenciais riscos.

A legislação em vigor que abrange os bancos, mediadores, promotores, notários e agora advogados tem sido suficiente para proteger a economia destas ameaças, no entanto, tendo em conta a sofisticação que envolve este tipo de criminalidade espera-se uma constante vigilância por parte das autoridades competentes com vista à sua atualização e aperfeiçoamento.

Foi o que aconteceu no início de setembro com a introdução de uma nova série de regras, nomeadamente, a obrigatoriedade de comunicar trimestralmente e não semestralmente como até aqui, todas as transações de compra, venda e arrendamento de imóveis realizadas em Portugalⁱⁱⁱ.

Ideias para a otimização

Passados cerca de oito anos, o programa pode e deve evoluir. Por outro lado, a pandemia veio tornar ainda mais premente a captação de investimento estrangeiro a curto e a médio-prazo. A instabilidade e, nomeadamente a falta de segurança nalguns países, gera renovadas oportunidades que urge aproveitar.

Desde logo seria oportuno mudar a denominação do programa. A nova designação deverá ter um nome apelativo, em inglês, evidenciar a nova etapa do programa e do target pretendido e ser fácil de promover e de memorizar.

Portugal deve fazer tudo para atrair os melhores. São esses que criam riqueza e nos prestigiam.

Portugal deve ser vendido positivamente para atrair mais investidores de outros continentes, países da Ásia evoluída, Américas, África do Sul, Rússia, entre outros.

Uma designação que faria todo o sentido seria Smart VISA. Portugal, tal como qualquer *start-up*, precisa de atrair *Smart People and Money*, isto é, pessoas que procurem Portugal para investir, mas também para viver e educar os seus filhos.

Uma das principais medidas deveria ser o aumento do valor do investimento. O valor mínimo passaria de 500.000€ para 750.000€. Destes, cerca de 25.000€ poderiam ser destinados a investimento na ciência e tecnologia (via Fundação para a Ciência e Tecnologia) e implicariam a compra obrigatória de produtos com certificado energético não inferior a B de forma a promover a eficiência energética. Os 500.000€ seriam mantidos apenas para situações em que se colocasse o ativo no mercado de arrendamento durante seis anos, a valores, determinados via plataforma, inferiores ao preço de mercado.

Estas são medidas que, em nosso entender, não só contribuem para atrair o investimento que nos é vital no imediato, mas que, acima de tudo, visam um futuro sustentável em que a riqueza criada por esta indústria indispensável continua a ser benéfica para um país que queremos próspero e aberto ao mundo.

José Cardoso Botelho

CEO Vanguard Properties, 15-09-2020

ⁱ <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2020/05/28/43500-riqueza-imobiliaria-da-familias-estava-em-valores-recordes-antes-de-rebentar-esta>

ⁱⁱ

https://internationalservices.hsbc.com/content/dam/hsbcis/pdf/HSBC_Global_Real_Estate_Report_July2017.pdf e <https://www.savills.com/blog/article/216300/residential-property/how-much-is-the-world-worth.aspx>

ⁱⁱⁱ <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/empresas/2020/09/10/44544-imobiliarias-com-novas-regras-obrigadas-a-comunicar-transacoes-ao-impic-todos-os>