

# Outro “imposto mais estúpido do mundo”



**Hugo Santos Ferreira**  
Vice-Presidente  
Executivo,  
APPII-Associação  
Portuguesa  
de Promotores  
e Investidores  
Imobiliários  
[www.appii.pt](http://www.appii.pt)

O primeiro “imposto mais estúpido do mundo” era a famosa SISA (atualmente, IMT), assim o qualificava em 2001 António Guterres, na altura Primeiro Ministro de Portugal.

Mas temos, nos dias de hoje, um outro imposto que merece igual designação: o Adicional ao IMI, o AIMI. Um duplo imposto (de constitucionalidade duvidosa), um duplo castigo sobre os proprietários habitacionais, sobre os senhorios que querem arrendar casas às famílias portuguesas e também os sobre os investidores que pretendem criar mais habitação em Portugal. E pior, é que tendo sido criado de forma provisória, ao fim de quatro anos ainda por cá anda.

O nosso País é assim um notório criador deste tipo de impostos, em que a incompreensão generalizada quanto à sua criação, essência, lógica e fim, legitima o ambiente que paira de um crescente confisco e injustificada subtração de rendimentos a quem investe no imobiliário. Um imposto é o “mais estúpido do mundo” quando, sem se perceber ou alcançar, objetiva e concretamente, o fim a que se destina, aquele assume uma injustiça tanto para os investidores, que não conseguem avançar com mais projetos para habitação, como para os proprietários e as famílias, que muitas vezes são forçados a pedir empréstimos para o suportar.

Por um lado, tributar, desta forma excessiva e desmesurada, os terrenos para habitação é o mesmo que convidar todos aqueles que querem investir e aí construir mais habitação a não o fazer, com a imagem errada de um país onde os investidores não são bem-vindos. Mas mais, no que diz respeito a quem faz cidades, aos promotores

e investidores imobiliários, é preocupante que qualquer empresa cuja principal atividade é a detenção de terrenos para neles serem desenvolvidos projetos imobiliários (nomeadamente para habitação), esteja sujeita ao AIMI e logo num momento em que estas empresas se preparavam para começar a colocar no mercado novos e grandes projetos de construção nova, nas cidades e fora delas, ajudando a resolver um dos maiores dramas nacionais que o da carência habitacional.

Por outro lado, também os pequenos e médios senhorios são visados, pois nem os prédios para habitação que estes colocam no mercado do arrendamento ficam de fora. Ainda que a lei preveja que o custo do AIMI possa ser deduzido ou englobado no IRS ou IRC, a verdade é que a maioria dos nossos senhorios, largamente constituídos por PMEs, só recentemente começava a ter uma pequeníssima margem de lucro. Ora, com a pandemia e a crise económica a ela associada, que voltou a congelar muitas rendas, adicionada de mais este custo que é o AIMI e de todos os outros impostos que os senhorios têm de suportar e que não desapareceram, essa pequena margem de lucro voltou novamente a desaparecer, levando a que muitos destes pequenos negócios, que há muito dão prejuízo ou pequenos lucros, estejam mais do que nunca ameaçados pela insolvência.

Mas também as famílias e a classe média são afetadas. Num país de proprietários, em que todos foram levados, pelas políticas públicas das últimas décadas, a comprar casa própria e até segundas habitações em vez de arrendar, é fácil encontrar um cidadão que seja proprietário de uma casa própria e que adicionalmente, procurando investimentos seguros como é o caso do imobiliário, investiu todas as suas poupanças na aquisição de uma segunda habitação para rendimento. Ora, são também estes cidadãos portugueses que são anualmente castigados com uma dupla tributação sobre o seu património, o qual representa não raras vezes as poupanças de uma vida. Muitos destes proprietários da classe média mal conseguem suportar o IMI, estando por vezes em causa imóveis com rendas congeladas há décadas e, portanto, sem receita ou com muito pouca receita para fazer face a mais um custo, o AIMI.

Acabe-se assim, de uma vez por todas, com este outro “imposto mais estúpido do mundo”, já nos bastando ter de manter, pelo menos por enquanto, o primeiro deles, o IMT.

*A maioria dos nossos senhorios, largamente constituídos por PMEs, só recentemente começava a ter uma pequeníssima margem de lucro*