

Lex

HABITAÇÃO

Medidas fiscais para a habitação são evolução positiva, mas (ainda) insuficiente

Os advogados falam de uma evolução positiva. Contudo, alertam para possíveis dificuldades na aplicação, para um aumento desnecessário da complexidade do sistema, e para um nível de insuficiência face à dimensão do problema da habitação em Portugal.

JOÃO DUARTE FERNANDES
joaomfernandes@negocios.pt

Ciente da crise da habitação vivida no país, o Governo apresentou um pacote de medidas para a combater, apostando numa fiscalidade mais favorável que possa trazer mais casas para ao mercado. Há uma evolução e uma dinamização positiva, na perspetiva dos advogados. Contudo, alertam para possíveis dificuldades na aplicação, para um aumento desnecessário da complexidade do sistema, e para um nível de insuficiência face à dimensão do problema.

“Em termos gerais, medidas fiscais que permitam combater a crise na habitação, em Portugal, são sempre positivas”, diz Gonçalo Cid, da Andersen Portugal. O advogado destaca que “vão permitir dinamizar o mercado da construção e do arrendamento de imóveis para habitação, nomeadamente a redução da taxa de IVA, que, sendo aplaudida pelo setor da construção, reduzirá custos, incentivando a oferta de habitação”.

Joana Cunha d’Almeida, da Antas da Cunha Ecija, concorda que “as medidas em sede de IRS, IVA e IMT têm o intuito de promover a oferta e o acesso à habitação, mediante reduções fiscais na esfera dos construtores, proprietários e arrendatários, o que à partida é de louvar”, diz. Contudo, recordando que à data não foi publicada a proposta de lei do Governo, a especialista critica a “aprovação de um novo regime de IRS aplicável a ‘rendas moderadas’”, que diz resultar “numa crescente complexidade do regime fiscal”. Isto porque, como explica, “existem já inúmeros regimes de IRS aplicáveis a rendas”.

Neste ponto, Samuel Fernan-



João Cortesão

Governo apresentou, no fim de setembro, medidas para combater crise da habitação.

des de Almeida, da MFA Legal, tem uma visão diferente. “Uma redução de taxa até aos 2.300 euros de renda [o valor limite das consideradas ‘rendas moderadas’] [é] um valor generoso, mas realista face ao que o mercado está a pedir em alguns municípios”. O advogado incluiu esta medida entre outras que dizem “globalmente positivas”, como o “reforço da dedução à colata dos inquilinos para 900 euros”.

Especialistas falam num passo positivo. No entanto, apontam para um nível de insuficiência face à dimensão do problema.

Ainda assim, o “managing partner” da MFA Legal diz ver medidas que parecem ser insuficientes. A opinião é partilhada por Diana Cabral Botelho, da Fides Law, que sublinha que “embora constituam sinais de estímulo ao mercado, são medidas avulsas, limitadas no tempo e pouco claras na sua execução”.

De revisões em falta a medidas incompletas

Desde logo, “a redução de taxa chega nu de tributação autónoma apenas é válida para contratos até 3 anos, quando deveria ter-se aproveitado esta ocasião para rever as taxas especiais para contratos de longa duração (tributados a 15%), harmonizando as regras e privilegiando contratos de longa duração com maior incentivo fiscal”, defende Samuel Fernandes

de Almeida.

Cabral Botelho refere, por sua vez, que “a redução da taxa de IVA para 6% é um exemplo paradigmático de uma medida positiva, embora incompleta”, visto que “fica por clarificar se o limite de preço fixado, no caso de propriedade coletiva, se reporta ao custo individual de cada fração, se ao valor global da construção dividido pelas unidades previstas, ou se apenas ao preço de venda final”, situação que “gera insegurança jurídica na aplicação desse benefício fiscal na fase inicial da construção e dificulta o planeamento de investimentos de grande dimensão, levando ao desincentivo daqueles que poderiam criar mais impacto ao mercado”.

Nesta linha, Gonçalo Cid fala de uma “dificuldade de aplicação” da taxa de IVA em empreendi-

Agravamento do IMT para estrangeiros arrisca violar o Direito da UE

mentos com frações autónomas e, entre outras dúvidas, questiona: “Se o preço de venda tiver de ser reavaliado em alta, ultrapassando o chamado ‘moderado’ – nos casos em que o IVA foi liquidado pelo empreiteiro, vai haver lugar à retificação das faturas?”

“Devia ter-se aproveitado esta ocasião para rever todo o IVA na construção e reabilitação urbana, clarificando as dúvidas e alargando a aplicação da taxa reduzida à construção para habitação própria e permanente”, nota Fernandes de Almeida. E, “tratando-se de uma proposta para os anos 2025 a 2029, a Lei transitória deve ser clara ao nível da aplicação do regime, designadamente se basta a celebração de um contrato-promessa de compra e venda até 2029, ou se as vendas terão de ocorrer até ao fim desse ano”, refere a sócia da Antas da Cunha.

Resposta estrutural

“O problema da habitação só encontrará uma resposta estrutural através do aumento efetivo da oferta e esse apenas ocorrerá se os custos de construção e a carga fiscal forem significativamente reduzidos, sob pena de se perpetuar um discurso de reforma habitacional sem resultados práticos para as famílias portuguesas”, explica a advogada da Fides Law.

“Acima de tudo é preciso simplificar as medidas, reforçando a confiança dos proprietários, bem como equacionar a possibilidade de as medidas poderem abranger casas que já estão disponíveis para venda, acelerando o sucesso destas”, remata o espe-

No pacote do Executivo de Luís Montenegro para combater a crise na habitação, há uma medida que suscita dúvidas quanto à sua compatibilidade com o Direito da União Europeia (UE): o agravamento do IMT na aquisição de imóveis por não residentes.

“O agravamento do IMT para sujeitos passivos não residentes é claramente uma medida política que viola o Direito da UE, no sentido em que qualquer tratamento fiscal menos favorável de não residentes, face a residentes constitui, em princípio, uma restrição incompatível com o Direito Comunitário, diz

Gonçalo Cid, “head of tax” da Andersen Portugal.

Lembrando que o Tribunal de Justiça da UE (TJUE) já se havia pronunciado no passado sobre esta temática relativamente a outras medidas fiscais discriminatórias – por exemplo, tributação em IRS de mais-valias imobiliárias realizadas por não residentes”, Joana Cunha d’Almeida, sócia da Antas da Cunha Ecija, alerta que é “altamente provável que esta norma venha a ser contestada em sede de contencioso judicial”.

“É uma medida que pode fazer sentido do ponto de vista político”, refere Jorge Chang, só-

cio da Melo Alves. No entanto, partilha da opinião que a “inclusão desta medida em qualquer pacote legislativo comporta elevado risco de ser considerada ilegal à luz do Direito da UE e inconstitucional, podendo ser vista como contrária ao princípio da igualdade”.

Para Samuel Fernandes de Almeida, “managing partner” da MFA Legal, a medida “não faz qualquer sentido”. Isto visto que, “por um lado, não se pode instituir regimes como o IFICI que visa atrair talento com residência fiscal em Portugal, e por outro, agravar as taxas de IMT de forma discricionária e com base

na nacionalidade”. “Diria mesmo tratar-se de uma potencial aberração fiscal”, sublinha o mesmo advogado.

Assim, “esta proposta, claramente inserida no discurso político de ‘choque’ para travar a pressão sobre o mercado, surge desajustada num pacote que deveria privilegiar incentivos à construção e ao arrendamento”, defende Diana Cabral Botelho, “managing partner” da Fides Law. “Ao invés de estimular a oferta, corre-se o risco de afastar capital externo, agravando a escassez estrutural de habitação”, conclui a mesma especialista. ■

JDF



A aprovação de um novo regime de IRS aplicável a ‘rendas moderadas’, resulta numa crescente complexidade do nosso regime fiscal.



JOANA CUNHA D’ALMEIDA
Sócia da Antas da Cunha Ecija



Devia ter-se aproveitado para rever todo o IVA na construção e reabilitação urbana, clarificando as dúvidas e alargando a aplicação da taxa reduzida.



SAMUEL F. DE ALMEIDA
“Managing partner” da MFA Legal



Em termos gerais, medidas fiscais que permitam combater a crise na habitação, em Portugal, são sempre positivas.



GONÇALO CID
“Head of tax” da Andersen Portugal



Embora constituam sinais de estímulo ao mercado, são medidas avulsas, limitadas no tempo e pouco claras na sua execução.



DIANA CABRAL BOTELHO
“Managing partner” da Fides Law