



DUARTE TRAVANCA

Economista

Professor de Fiscalidade no Imobiliário no Executive Master em Gestão e Avaliação no Imobiliário na Católica Business School do Porto.  
duartetravanca@hotmail.com

## Três vértices de um mesmo triângulo

- Lei do arrendamento urbano;
- Reabilitação urbana;
- Fiscalidade no imobiliário.

Foi promulgada em 31 de julho de 2012, por sua Ex.<sup>a</sup> o Senhor Presidente da República, a nova Lei do arrendamento urbano, cujo início de vigência se prevê que ocorra lá para outubro ou novembro, próximos.

A aprovação desta Lei representa algo que vários setores reivindicavam há alguns anos e é certamente um instrumento fundamental quer para a dinamização e transformação do mercado de arrendamento quer para a reabilitação urbana, ou ainda para o setor da construção civil e do imobiliário que atualmente atravessa graves dificuldades.

Contudo, há alguns aspetos a regulamentar e cuidados a observar para que esta Lei produza os efeitos desejados. Um desses aspetos a ter em conta é certamente a fiscalidade associada ao setor do imobiliário, quer seja quanto à compra e venda quer quanto ao arrendamento de imóveis, uma vez que a fiscalidade neste setor pode ter um efeito muito significativo no mercado de arrendamento e também na reabilitação urbana.

O objetivo deste artigo não consiste na análise à nova Lei das Renditas, mas antes aos demais aspetos que a complementam, como acontece com a reabilitação urbana e a fiscalidade.

É consensualmente aceite que a escassez de crédito para as empresas e para as famílias e o contexto atual da nossa economia podem colocar-nos perante uma alteração de paradigma, na medida em que teremos que deixar de ser um país de proprietários para passarmos a ser um país de inquilinos.

A compra de habitação própria é, até, em muitos casos, um forte desincentivo à mobilidade geográfica das pessoas, nomeadamente dos jovens, que, muitas vezes, recusam oportunidades de emprego noutras cidades, noutras locais mais distantes, ou

até, em outros países, por se encontrarem contratualmente "amarrados" a um crédito hipotecário de um bem que não podem transportar consigo, e cujos compromissos associados vão ter que continuar a honrar, para além dos encargos com habitação e deslocação que teriam que suportar no novo destino. Incomportável, de facto!

A nova Lei do Arrendamento libertará para o mercado de arrendamento novas casas e dará mais alguma rapidez na resolução de conflitos, nomeadamente no caso dos incumpridores. Por sua vez, muitas das casas que passarão a estar disponíveis no mercado de arrendamento, nos próximos cinco anos, são imóveis antigos e degradados, a necessitar de uma intervenção profunda.

Por este e por outros motivos, nomeadamente pela urgência na criação de empregos no setor da construção e do imobiliário, a reabilitação urbana surge atualmente como um verdadeiro designio nacional. Sabe-se ainda que a reabilitação é fortemente geradora de emprego e sabe-se também que, atualmente, cerca de um terço das pessoas desempregadas têm como origem o setor da construção e do imobiliário. Sabe-se ainda que a reabilitação urbana também não terá o impulso desejado sem que o mercado de arrendamento funcione de forma adequada. Mas o contrário também é verdadeiro. É a tal "pescadinha de rabo na boca"....

Por último, a questão da fiscalidade no imobiliário....

A fiscalidade é, em muitas circunstâncias, um poderosíssimo instrumento que os Governos podem utilizar para atingir os objetivos pretendidos, nomeadamente ao nível do investimento e, sobretudo, nos setores estratégicos como acontece com a reabilitação urbana e a construção e imobiliário em geral. Os incentivos fiscais e a competitividade fiscal são claramente um fator no qual se deve apostar, a par da eficiência, eficácia e justiça fiscal.

Contudo, e em sentido inverso, todos nós

temos tido ecos de que se avizinhm novos aumentos do IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis) quer porque decorrem das reavaliações de imóveis em curso, impostas pela "troika", ou porque resultam do acordo recentemente celebrado entre o Estado e as Autarquias, para aplicação das taxas máximas de IMI, tendo em vista a resolução dos problemas financeiros e de endividamento das autarquias.

A este propósito refira-se também que as instituições financeiras e os fundos de investimento têm um regime fiscal mais favorável que as restantes sociedades e que os particulares, nomeadamente ao nível do IMI, do IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis) ou até ao nível do IRC, como acontece com as mais-valias associadas à alienação de imóveis. Por sua vez, a própria reabilitação urbana, enquanto atividade, tem isenções de IMI insignificantes (2 anos – art.º 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)) quando comparadas com os imóveis detidos por essas entidades. O imóvel objeto de reabilitação urbana (em geral) apenas poderão beneficiar de isenção de IMT apenas em determinadas condições.

Já os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliários beneficiam de isenção simultânea de IMI e IMT, de acordo com o estabelecido no art.º 49.º do EBF, sem grandes (para não dizer nenhuma!) condicionantes.

A par da questão dos incentivos fiscais, há um outro aspeto a que, em geral, se atribui uma importância menor, mas que é fulcral para atrair investimento, e que é nada mais nada menos que a estabilidade legislativa da lei fiscal.

Estes são dois instrumentos poderosíssimos que nenhum Governo pode negligenciar, na medida em que captam investimentos e dão segurança a todos aqueles que investem os seus recursos em Portugal.

Quer seja no setor do arrendamento quer seja no setor da reabilitação urbana, a

competitividade fiscal poderia ser obtida por medidas tão simples como:

i) Tributação a taxas liberatórias (entre 15% e 20%, por exemplo) dos rendimentos, em sede de IRS, provenientes das rendas ou associados à reabilitação urbana. Esta solução evitava que estes rendimentos fossem englobados com os restantes rendimentos do agregado familiar, e que, por conseguinte, estivessem sujeitos a taxas de IRS muito superiores. Esta tributação operava por retenção na fonte a título definitivo.

ii) Tributação das operações relacionadas com inputs para o setor da reabilitação urbana, em geral, a taxas reduzidas de IVA<sup>1</sup>.

iii) Eliminação das limitações quanto à dedutibilidade em sede de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS) das despesas de manutenção e conservação de imóveis.

Todos sabemos que estas medidas podem, no imediato, implicar alguma perda de receita, mas que seriam certamente mais do que compensadas com:

i) Aumento das receitas de impostos como o IMI, IMT, IRS e IRC, pela via da recuperação e reabilitação urbana e pela dinamização do mercado de arrendamento e da criação de novas oportunidades de negócio nos centros históricos e nas zonas urbanas reabilitadas;

ii) Diminuição do desemprego e consequente diminuição das prestações sociais associadas;

iii) Aumento das contribuições para a segurança social decorrentes da criação de novos postos de trabalho.

iv) Reabilitação dos imóveis degradados com ganhos evidentes de qualidade de vida para a sociedade e para os cidadãos em geral.

**1 Nota: O arrendamento urbano e a transmissão de imóveis constituem operações isentas de IVA nos termos do art.º 9.º, n.º 2º e 30, do Código do IVA (CIVA).**