

Necessidades habitacionais exigem redução de impostos



Manuel Reis Campos

Presidente da CPCI e da AICCOPN
www.aiccopn.pt

O problema da reduzida oferta de habitação a preços compatíveis com o rendimento dos portugueses não ficará, certamente, resolvido com a publicação do pacote legislativo conhecido por “Mais Habitação” e com a concretização dos investimentos públicos em habitação já previstos, com recursos às verbas europeias disponíveis. Note-se que o PRR, na componente habitação, totaliza 3.226 milhões de euros, dos quais, no final do mês de janeiro de 2024, apenas 11% já tinham sido pagos a beneficiários diretos e finais.

Considero que são necessárias medidas adicionais para recuperar do cenário de redução de construção e reabilitação de casas, que caracterizou a última década, e assim, dar resposta aos problemas de todos os que pretendem comprar ou arrendar uma casa, dificuldade agravada em resultado do aumento das taxas de juro, que provocaram um acentuado acréscimo do custo de financiamento. Recordo que o País passou de uma média anual de 68 mil fogos licenciados por ano, registada na primeira década deste século, para cerca de 15 mil fogos por ano, no período compreendido entre 2011 e 2020. Além disso, os Censos 2021, revelaram uma degradação do estado de conservação do parque edificado nacional, face a 2011, existindo mais 253.889 prédios com necessidades de obras de conservação do que em 2011, totalizando, agora, 1.278.826 edifícios, dos quais 498.700 obrigam a intervenções significativas.

Todos reconhecemos, que há um real défice de investimento

em habitação em Portugal, que tem de ser corrigido. Neste âmbito, importa salientar que a construção e o imobiliário têm vindo a ser tributados como se fossem um setor que produz e transaciona bens de luxo, ignorando-se o efeito das taxas e dos impostos no preço final da habitação, pelo que, é fundamental rever a carga fiscal incidente sobre a construção, reabilitação, transação e posse de casas em Portugal. Acresce que os investidores necessitam de estabilidade e clareza em termos de tributação, contudo, a prática da inspeção tributária neste domínio tem provocado uma elevada insegurança jurídica aos promotores quanto à taxa de IVA aplicável aos projetos localizados em Áreas de Reabilitação Urbana, com constante emissão de entendimentos cada vez mais restritivos.

Deste modo, tendo presente que a elevada fiscalidade incidente sobre a habitação contribui, significativamente, para o aumento do custo da habitação em Portugal, é imprescindível resolver os impostos desajustados, que há muito vimos denunciando, o que passa obrigatoriamente pela eliminação do AIMI e do IMI incidente sobre imóveis detidos para venda, pela atualização das tabelas do IMT, em resultado da evolução do índice de preços na habitação, publicado pelo INE, bem como da aplicação da taxa reduzida de IVA a todas as empreitadas realizadas em habitações. Estas são medidas prioritárias, que o próximo Governo terá que tomar, de modo a resolver o atual défice de investimento em habitação.