

**Hugo Santos Ferreira**  
Secretário-geral da APPII  
- Associação Portuguesa de Promotores  
e Investidores Imobiliários



## O perigo de uma taxa progressiva de IMI

A medida que o Governo pretende vir a incorporar no Orçamento de Estado para 2017 e que já foi apresentada em Bruxelas poderá ser muito perigosa a vários níveis, afetando seriamente um setor imobiliário, que estava a dar sinais de retoma e a influenciar positivamente outros setores da economia.

Em primeiro lugar, afetará em grande medida os portugueses. Recorde-se que o dinamismo do setor imobiliário das principais cidades portuguesas não chegou ainda a todo o território nacional. Na maioria do nosso País, os níveis elevados de procura não atingiram todas as cidades, onde a oferta ainda supera em grande número a procura, não se conseguindo vender e fazer escoar o elevado stock imobiliário, constituído também por imóveis de segunda habitação.

Na verdade, existe um considerável número de portugueses que já não consegue manter os empréstimos bancários que contraiu para aquisição de casa de férias ou de fim-de-semana, a que se somam as já pesadas prestações de IMI.

Na verdade, não se compreende que no Orçamento do Estado para 2016 se tenha agravado o IMI nos imóveis de comércio, indústria e serviços, alegando-se que a habitação seria poupada, para agora afinal vir também agravar-se o imposto sobre o segmento habitacional.

Por outro lado, também a banca nacional poderá vir a contar com mais um problema. Caso esta medida venha a ser aprovada, os bancos verão as suas carteiras de imóveis aumentar novamente de volume, em virtude do incumprimento dos financiamentos de imóveis de segunda habitação. Muitos serão os portugueses que, não conseguindo mais manter as suas casas de fim-de-semana, de férias, ou nalguns casos até de investimento (muitos destes proprietários preparavam-se agora para arrancar com obras de reabilitação e de colocação destes imóveis no mercado do arrendamento), não terão outra solução se não entregá-las aos bancos. E o problema será efetivamente dramático para a banca portuguesa, porque estamos a falar de zonas onde a oferta ainda supera a procura, não havendo portanto a menor perspectiva de venda.

Também esta medida poderá ser fatal para o arrendamento e para a reabilitação urbana. Se se quer incentivar a reabilitação urbana e o arrendamento, a medida que deve ser tomada é precisamente a contrária, é baixar impostos sobre o património e não aumentar. Deve ser beneficiado quem se encontra a reabilitar os centros das nossas cidades (que estavam e muitas ainda estão totalmente vazias e em ruínas) e não castigado.

Não haverá nenhum investidor ou promotor imobiliário que continue a adquirir imóveis nos centros das cidades, com vista à sua reabilitação e posterior arrendamento, se for penalizado. A carga fiscal no setor já é elevadíssima, aumentá-la ainda mais apenas desincentivará os investidores que já cá estão, mas também os novos investidores que agora estariam a olhar para o mercado nacional.

É por isso que temos vindo a alertar: a reabilitação urbana não é ainda uma aposta ganha. Há que consolidar, primeiro dando estabilidade ao seu regime legal e fiscal e segundo dando perspectivas de rentabilidade e de sustentabilidade aos seus projetos. Com medidas castradoras do desenvolvimento das nossas cidades, como é este o caso, a reabilitação urbana e o mercado do arrendamento sofrerão um retrocesso considerável.

“

A reabilitação urbana não é ainda uma aposta ganha. Há que consolidar, primeiro dando estabilidade ao seu regime legal e fiscal