



Impactos da Criação de uma Taxa Liberatória no Arrendamento

Receitas Fiscais
Emprego



Índice

1. Enquadramento.....	3
2. Breve Caracterização do Mercado do Arrendamento em Portugal.....	5
2.1. O mercado da Habitação	5
2.2. Principais Características da Fiscalidade no mercado de Arrendamento	8
3. Análise à Fiscalidade em Sede de IRS no Arrendamento	9
3.1. Receitas Fiscais com o Actual Modelo de Tributação	9
3.2 Análise Comparativa.....	11
4. Impactos da Criação de uma Taxa Liberatória no Arrendamento	18
4.1. Receitas fiscais.....	18
4.2. Emprego	19
5. Principais Conclusões	22

1. Enquadramento

A dinamização da Reabilitação Urbana e do Arrendamento constitui um dos vectores de intervenção previsto no Programa de Ajustamento Económico e Financeiro, o que surge na sequência de um diagnóstico que aponta esta área como uma das apostas estratégicas mais relevantes para o País, que, pelas suas características, e mais do que nunca, urge implementar.

Nesse sentido, estão a ser desenvolvidas diversas iniciativas em matéria de Arrendamento, destacando-se, em especial, a alteração do NRAU, com as quais se pretende a criação de condições para o efectivo arranque de um mercado que, no nosso País, quando comparado com a realidade dos restantes países europeus, é totalmente inexpressivo. Tal como estabelecido na medida 6.1, do Memorando de Entendimento, serão promovidas alterações no âmbito dos procedimentos de despejo e irá, de igual modo, proceder-se a uma eliminação gradual do controlo das rendas, tendo por objectivo dotar o mercado de Arrendamento de condições de funcionamento adequadas. Também no Orçamento do Estado para 2012, foi estabelecida uma clara discriminação positiva do arrendamento face à aquisição de casa própria, ao nível dos benefícios fiscais em sede de IRS.

O Arrendamento e a Reabilitação Urbana são duas áreas estratégicas que não podem ser vistas de forma isolada, dada a sua interdependência e complementaridade. A degradação a que chegaram muitos dos nossos centros urbanos deve-se, em grande medida, a uma Lei das Rendas obsoleta que, por um lado, mantém mais de duzentas e cinquenta mil rendas anteriores a 1990 numa situação de impasse insustentável e, por outro, por falta de atractividade e de confiança dos potenciais investidores, retira o interesse na colocação de novos fogos no mercado de arrendamento.

Desta forma, das iniciativas de promoção do arrendamento, são indissociáveis todos os esforços em matéria de reabilitação, que vão desde a alteração do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, à implementação de programas de apoio ao seu financiamento, como é o caso da Iniciativa JESSICA, ou ao desenvolvimento de um vasto conjunto de planos estratégicos municipais que visam a dinamização da Reabilitação Urbana e a revitalização do tecido urbano dos centros das cidades. O sucesso destas acções é essencial, não só para a fileira da Construção e do Imobiliário, mas também para a própria sustentabilidade económica do País.

O presente estudo centra-se na análise de um factor determinante na estratégia que está a ser implementada: a fiscalidade em sede de IRS. Com efeito, a decisão de investimento no arrendamento resulta, em primeira instância, da comparação do binómio risco/retorno da aplicação de capital neste mercado, com o verificado em aplicações financeiras alternativas.

Pelas suas características, este mercado é tipicamente procurado por investidores que pretendem incorrer num baixo nível de risco e, simultaneamente, obter pagamentos periódicos estáveis, constituindo uma forma natural de diversificação do risco dos portfolios de investimento das famílias, sendo, também, fortemente influenciado pelas condições oferecidas por produtos bancários de baixo risco, como depósitos a prazo, dada a similaridade do perfil de distribuição de retornos e a baixa complexidade técnica destes activos.

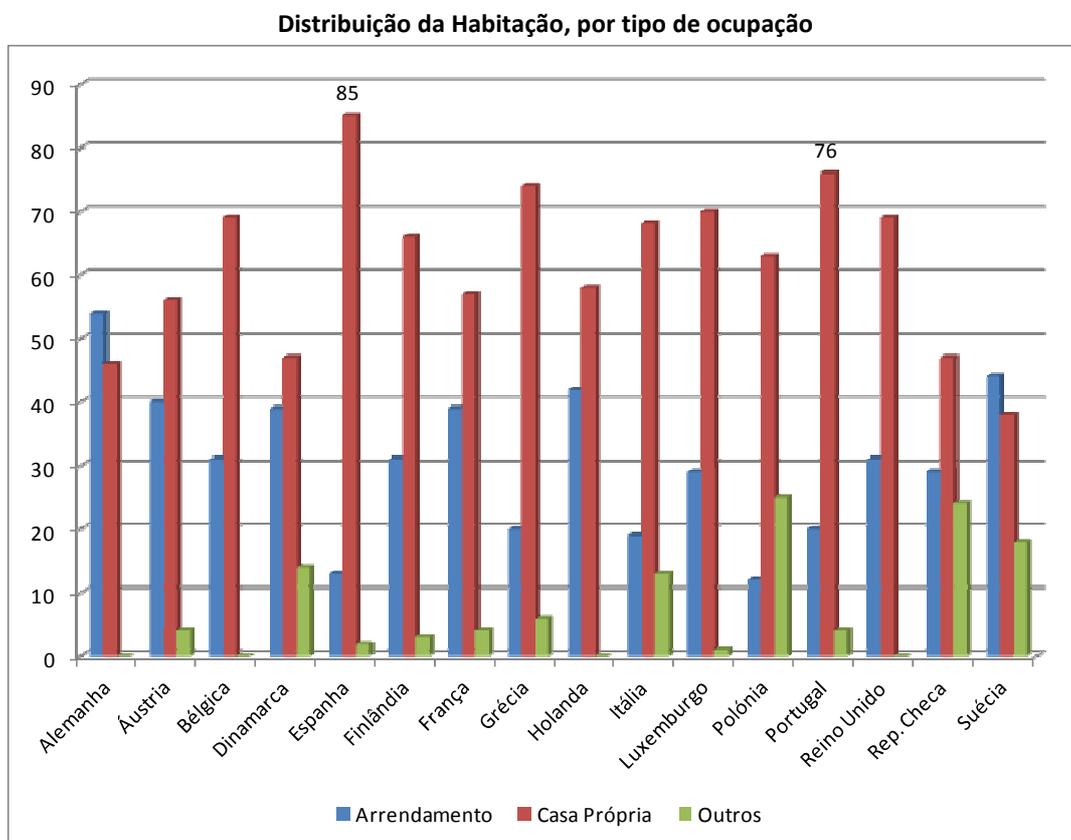
A fiscalidade incidente sobre o mercado do arrendamento assume, então, uma dupla importância. Por um lado, pelo seu efeito directo na taxa de retorno líquido esperada para o investimento efectuado. Por outro, pela competitividade comparativa com os activos financeiros que com ele concorrem.

A presente análise pretende evidenciar os impactos da fiscalidade no Mercado de Arrendamento e, em particular, quantificar, do ponto de vista da receita fiscal e do emprego, os principais efeitos resultantes da adopção de uma taxa liberatória no mercado de arrendamento, em sede de IRS, que torne este mercado competitivo face a outros investimentos que são muito menos atractivos para o Estado, e pouco eficazes na promoção de uma dinâmica económica capaz de gerar crescimento e emprego.

2. Breve Caracterização do Mercado do Arrendamento em Portugal

2.1. O mercado da Habitação

Em Portugal, o arrendamento tem pouca expressão no mercado da habitação, contrastando com o que se verifica na generalidade dos Países europeus. Com um peso de 76% no total, somos o segundo País europeu onde se verifica um maior número de detentores de casa própria. Note-se que esta situação é um fenómeno relativamente recente na sociedade portuguesa. No início da década de 80, este valor era de apenas 52%, com o nosso País a situar-se bem abaixo da maioria dos Estados europeus.



Fonte: CECODHAS Housing Europe, INE, CPI

De acordo com os primeiros dados dos Censos 2011 sobre o parque habitacional, divulgados a 8 de Novembro, existem 786 mil alojamentos familiares arrendados, o que representou um diminuto crescimento de 43.479 fogos face a 2001. Com efeito, o peso dos alojamentos familiares arrendados no total de alojamentos familiares ocupados reduz-se, de 20,8% em 2001 para 19,7% em 2011.

Note-se ainda que, a apenas 297.345 contratos de arrendamento, ou seja, 38% do total, corresponde uma renda superior a 300 euros, o que demonstra que este mercado não demonstra qualquer dinâmica e se encontra totalmente estagnado, produzindo um reduzido nível de receitas fiscais.

É também nestes que se verifica uma maior incidência de casos de património imobiliário em elevado estado de degradação. Cerca de 34% do parque habitacional português necessita de intervenção, mas, no caso dos fogos arrendados, essa percentagem atinge mesmo os 56%, sendo que mais de metade destes necessita de intervenções significativas.

A Lei das Rendias, em vigor há quase cinco anos, falhou os objectivos anunciados. Foi estabelecida uma meta, para o primeiro ano, de revisão de 20 mil rendas antigas, mas a verdade é que, até Outubro de 2010, apenas tinham sido actualizadas 2.614, com recurso à nova lei.

Por sua vez, e tendo em conta a actual situação de restrição ao crédito, não estão a ser criadas soluções para as famílias que procuram habitação e que, a exemplo do que se passa na generalidade das economias europeias, deviam poder encontrar no arrendamento soluções ajustadas às suas necessidades.

A restritividade no acesso ao crédito pelas famílias está bem patente na quebra de 45,3% dos novos créditos à habitação concedidos, registada nos primeiros 8 meses de 2011, face ao período homólogo, e na estipulação de critérios mais exigentes na concessão dos empréstimos. Até ao momento, verifica-se a aplicação de *spreads* mais elevados, o aumento das exigências relativamente ao rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia, a diminuição da maturidade do empréstimo e o aumento das comissões e outros encargos não relacionados com a taxa de juro. Acresce ainda que, para o último trimestre de 2011, a generalidade dos bancos antecipa uma redução considerável deste tipo de empréstimos e perspectiva a aplicação de critérios ainda mais exigentes na concessão dos mesmos.

Esta realidade traduz-se numa diminuição do número de imóveis novos transaccionados e do seu montante. De mencionar que até Agosto de 2011 realizaram-se cerca de 130 mil transacções de imóveis, das quais cerca de 16.500 ocorreram no passado mês de Agosto.

A juntar aos condicionalismos da banca, assiste-se a uma deterioração crescente do mercado de trabalho. A procura de imóveis passa, desta forma, cada vez mais a descentralizar-se da venda e a centralizar-se no arrendamento. No mês de Setembro, a procura por arrendamento residencial atingiu a sua relevância máxima dos últimos 2 anos, encerrando cerca de 32% das pesquisas efectuadas no portal CasaYES e dando, assim, continuidade a um percurso de sete meses em que este indicador conheceu, de forma continuada, um crescimento muito significativo, situando-se hoje perto dos 40% das intenções de procura nos distritos mais metropolitanos.

Deste modo, há cada vez mais pessoas a procurar casas para arrendar em Portugal e com tendência para aumentar, mas a oferta é escassa, verificando-se um desequilíbrio entre a oferta e a procura, que aponta para necessidades imediatas estimadas superiores a 60 mil casas.

Esta situação choca com a realidade vivida nas cidades portuguesas, com os centros urbanos votados ao abandono. Efectivamente, existem milhares de casas devolutas, que com pequenas obras de reabilitação, poderiam ser colocadas rapidamente no mercado de arrendamento, mas, na realidade, os proprietários não assumem essa opção devido à elevada fiscalidade incidente sobre este tipo de rendimento.

2.2. Principais Características da Fiscalidade no mercado de Arrendamento

Tal como estabelecido no Código do IRS (CIRS), os rendimentos provenientes das rendas são declarados no Anexo F (Categoria F: rendimentos prediais). Este valor é englobado na declaração anual de IRS, juntamente com os rendimentos de outras categorias (ex. trabalho, pensões, empresariais e profissionais).

Actualmente, a tabela de IRS tem 8 escalões, com uma taxa nominal progressiva, inicial de 11,5% e uma taxa marginal superior de 46,5%. A proposta de Orçamento de Estado para 2012, prevê uma taxa adicional de 2,5% para o último escalão, pelo que a tributação dos rendimentos do mercado de arrendamento poderá chegar aos 49%.

Para efeitos de tributação, os titulares de rendimentos prediais deduzem às rendas auferidas as despesas de manutenção e conservação suportadas com os respectivos imóveis arrendados (ex. pintura, canalizações, sistema eléctrico, manutenção de elevadores), assim como do respectivo Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). No entanto, não é possível deduzir obras de construção (por exemplo, construir mais uma divisão, instalação de equipamentos de ar condicionado), bem como custos com a certificação energética.

Por sua vez, no que respeita aos inquilinos que tenham celebrado contrato de arrendamento para habitação permanente ao abrigo do Regime de Arrendamento Urbano, os mesmos podem deduzir à colecta do IRS um valor correspondente a 30% das rendas pagas, com o limite de 591,00€.

Em ambas as situações, as deduções específicas aos rendimentos prediais, bem como a dedução à colecta das rendas suportadas pelo inquilino, só são admitidas se o contrato tiver sido entregue nos serviços de finanças.

3. Análise à Fiscalidade em Sede de IRS no Arrendamento

3.1. Receitas Fiscais com o Actual Modelo de Tributação

As mais recentes estatísticas oficiais da Direcção-Geral dos Impostos, relativas ao exercício fiscal de 2009, revelam uma redução de 13,6% do número de titulares que declaram rendimentos prediais (Anexo F do IRS), fixando-se em 437.810. O montante de rendimentos brutos declarados, provenientes do mercado de arrendamento, que totaliza 2.915 milhões de euros, corresponde a apenas cerca de 3,4% dos 85.054 milhões de euros declarados nesse ano. Nos agregados que apenas declararam rendimentos prediais (60.378), constata-se que, para um rendimento bruto liquidado de 460 milhões de euros, o IRS liquidado foi de apenas 40 milhões de euros, traduzindo-se numa taxa efectiva de IRS de 8,6%. Acresce ainda que, relativamente a cerca de 42,2% destes agregados, o Estado não obtém quaisquer receitas fiscais neste domínio.

Estatísticas das Declarações Modelo 3				
	unidade	2007	2008	2009
Número de Agregados	n.º	4.463.690	4.615.848	4.654.114
Categoria F¹	n.º	55.391	57.560	60.378
Titulares por Categorias de Rendimento	n.º	7.422.917	7.682.215	7.612.092
Com anexo F	n.º	491.944	506.518	437.810
Rendimento Bruto	milhões de €	79.671	83.801	85.054
Rendimentos Prediais (Categoria F)	milhões de €	2.755	2.859	2.915
Rendimento Bruto Liquidado	milhões de €	79.671	83.801	85.054
Categoria F¹	milhões de €	432	447	460
IRS Liquidado	milhões de €	8.202	8.301	8.148
Categoria F¹	milhões de €	38	38	40
Taxa Efectiva de Tributação Bruta				
1º Fase (apenas anexos A e H)	Taxa	7,4%	7,3%	7,2%
2º Fase (restantes anexos)	Taxa	14,3%	13,6%	13,2%
Categoria F¹	Taxa	8,9%	8,6%	8,6%

Fonte: DGCI/DGITA; 1 - declarações de IRS entregues apenas com o anexo F

Ainda, de acordo com os dados provisórios dos Censos 2011, divulgados pelo INE, 62,4% dos contratos paga uma renda inferior a 300 euros e, cerca de metade destes, situa-se abaixo dos 75 euros.

Deste modo, verifica-se que o actual modelo de tributação em sede de IRS do mercado de Arrendamento não gera receitas relevantes para o Estado. São vários os factores que contribuem para esta situação, mas destaca-se o congelamento das rendas anteriores a 1990, as quais representam cerca de um terço do total de contratos de arrendamento habitacional, que praticamente não produzem rendimentos tributáveis, dado o valor reduzido das rendas.

No caso dos contratos mais recentes, para além das limitações e da reduzida expressão do actual mercado de Arrendamento, torna-se evidente um grande incentivo à informalidade nos contratos celebrados, uma vez que as soluções legalmente previstas não se traduzem num adequado nível de segurança jurídica para os proprietários e, adicionalmente, representam um pesado encargo fiscal, dado que os rendimentos são objecto de englobamento no IRS e podem atingir taxas marginais de 46,5% (excluindo taxas adicionais, como é o caso da sobretaxa extraordinária).

Estes factos levam à inevitável conclusão que se torna necessário proceder a um ajustamento da fiscalidade, capaz de contribuir para a dinamização deste mercado e, simultaneamente, de gerar, de forma sustentável e proporcional, mais receitas fiscais.

3.2 Análise Comparativa

Neste âmbito, optou-se por simular 3 hipóteses alternativas para um investimento de 100 mil euros, designadamente a sua aplicação num depósito a prazo (hipótese 1), na aquisição de um imóvel para arrendamento (hipótese 2) e na realização de obras de reabilitação num imóvel devoluto (hipótese 3). Foram calculadas as taxas de rendibilidade obtidas pelo investidor, ao longo de um ano, para cada uma das situações, bem como os respectivos impostos, simulando-se as principais variáveis e utilizando critérios conservadores.

Assim, foram construídos cenários que, resultando de valores de mercado perfeitamente realistas, permitem avaliar o efeito da tributação em sede de IRS nas taxas de rendibilidade para os investidores e o respectivo impacto em termos fiscais.

Para as Hipóteses 2 e 3, considerou-se o actual modelo de tributação fiscal e, em alternativa, a aplicação de uma taxa liberatória em sede de IRS de 21,5%, tal como aquela que é aplicável na hipótese 1. Evidenciaram-se ainda os efeitos, para o erário público, de todas estas simulações, tendo-se procedido ao cálculo das receitas fiscais directas arrecadadas pelo Estado, em cada uma das situações. Uma vez que, ao contrário do investimento em depósitos a prazo, nestes cenários existem despesas *one-off*, que exercem um impacto significativo na rentabilidade do investimento e nos impostos cobrados, são apresentados, separadamente, cálculos para o primeiro ano e para o segundo e restantes.

As simulações não contabilizam aspectos como efeitos *spillover*, condicionalismos de mercado, capacidade de atracção de investimento externo, etc. Assume-se ainda que os actuais obstáculos causados pela vigente lei das rendas, designadamente em matéria de despejos, serão removidos, tal como estabelecido no Memorando de Entendimento. Evidentemente, trata-se da apresentação de meros exemplos simplificados, mas que permitem medir, com alguma eficácia, os efeitos mais significativos que se pretendem analisar, designadamente em termos fiscais.

Hipótese 1. Investimento em Activo Financeiro – Depósito a Prazo

Nesta hipótese, simulou-se a realização de um investimento de 100.000€ num activo financeiro, sobre o qual incide a taxa de IRS de 21,5%, não sujeito a englobamento, recaíndo a escolha na aplicação desta quantia num depósito a prazo com uma taxa de rentabilidade bruta de 4%, em linha com as actuais ofertas promovidas pelas entidades bancárias.

Hipótese 1		Aplicação num Depósito Bancário	
Capital Investido		100.000,00 €	
Cash-flow anual	Ano 1	Ano 2 e seguintes	
Taxa de Juro		4,00%	4,00%
Retorno Líquido do Investimento	3.140,00 €	3.140,00 €	
Receitas Fiscais	860,00 €	860,00 €	

Neste investimento, obtém-se um retorno líquido de 3.140 euros, conforme se pode constatar no quadro acima apresentado, e que corresponde a uma taxa rentabilidade efectiva de 3,1%.

Por sua vez, o Estado irá recolher 860€ em impostos, resultantes da aplicação da taxa de 21,5% e que se traduz numa taxa efectiva de imposto, face ao capital investido, de 0,9%. Considerando constante a taxa de juro e sem reinvestimento dos proveitos, a receita fiscal e a rentabilidade do investimento são também constantes ao longo do tempo.

Destaca-se, ainda, a recente tomada de posição por parte do Banco de Portugal, no sentido de limitar as taxas de juro dos depósitos bancários, penalizando os rácios de capitais dos bancos que remunerem aplicações com uma rentabilidade que exceda uma taxa limiar, correspondente à taxa Euribor relevante para o período de referência da operação, acrescida de 300 pontos base.

Hipótese 2. Investimento na Aquisição de Imóvel Para Arrendamento

Na hipótese 2, simulou-se uma aquisição de um imóvel e a sua colocação no mercado de arrendamento. O capital investido foi de 100 mil euros, correspondente ao valor de aquisição acrescido do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT). Foi estipulado um valor de renda anual de 5.400€, actualizado em 2,5% para o 2º ano, e assumiu-se, a título de despesas inerentes ao investimento, 650€ no 1º ano, e 250€, no segundo ano de vigência do contrato de arrendamento. Por simplificação, não foram considerados factores como *vacancy rates*.

Hipótese 2		
Aquisição de Imóvel para Arrendamento		
Capital Investido¹	100.000,00 €	
Actual Modelo de Tributação		
	Ano 1	Ano 2 e seguintes
Renda Anual	5.400,00 €	5.535,00 €
Impostos sobre o Património	1.391,25 €	336,41 €
Despesas Associadas ²	650,00 €	250,00 €
IRS (taxa marginal do 7º escalão)	2.093,91 €	2.152,64 €
Cash-flow anual	Ano 1	Ano 2 e seguintes
Retorno Líquido do Investimento	2.319,68 €	2.795,95 €
Receitas Fiscais	3.485,16 €	2.489,05 €
Tributação com Taxa Liberatória		
	Ano 1	Ano 2 e seguintes
Renda Anual	5.400,00 €	5.535,00 €
Impostos sobre o Património	1.391,25 €	336,41 €
Despesas Associadas ²	650,00 €	250,00 €
IRS (taxa liberatória de 21,5%)	1.034,92 €	1.063,95 €
Cash-flow anual	Ano 1	Ano 2 e seguintes
Retorno Líquido do Investimento	3.378,67 €	3.884,64 €
Receitas Fiscais	2.426,17 €	1.400,36 €

1- inclui IMT; 2- estimativa de encargos com aquisição, contrato de arrendamento e manutenção do imóvel.

Considerando o actual modelo de tributação, a taxa de IRS irá variar em função dos rendimentos deste investidor. Neste caso, foi assumida a taxa marginal aplicável a um agregado familiar com um rendimento enquadrável no 7º escalão de tributação, de forma a

isolar o efeito, no IRS, da realização deste investimento. Nestas circunstâncias, o investidor obtém um rendimento líquido de 2.319,68€ no 1.º ano, e de 2.795,95€ nos anos seguintes.

Comparando este cenário com a hipótese anterior, no primeiro ano, verifica-se que, no depósito a prazo, o investidor obtém um rendimento de 3.140,00€, enquanto que, com o arrendamento deste imóvel, o resultado líquido é de apenas 2.319,68€, um valor 26% inferior. Nos anos seguintes, a rentabilidade do arrendamento será sempre inferior, em 11%, à do activo financeiro.

Porém, se for aplicada uma taxa de 21,5% aos rendimentos prediais líquidos obtidos pelo arrendamento, tal como no depósito bancário, o cenário inverte-se e, neste caso, o retorno obtido pelo investidor situa-se nos 3.378,67€ no primeiro ano e 3.884,64€ nos seguintes, superando os resultados do activo financeiro.

Do ponto de vista da receita fiscal, a concretização deste investimento no mercado do arrendamento, é bastante vantajosa. De um total de 860€ recebidos pelo Estado, por ano, com a hipótese 1, passamos para 2.426,17€ no primeiro ano (mais 182%) e 1.400,36€ (mais 62,83%) nos anos seguintes.

Analisando meramente os efeitos fiscais do investimento no arrendamento, conclui-se, assim, que a aplicação de uma taxa liberatória é uma condição necessária para a captação dos investidores, dado o efeito do actual modelo de tributação em sede de IRS, e que os ganhos para o Estado, equiparando fiscalmente este mercado aos activos financeiros, são muito superiores aos obtidos com a situação actual, em que, na melhor das hipóteses, se limita a recolher 21,5% dos rendimentos gerados nas aplicações financeiras.

Hipótese 3. Investimento na Reabilitação de Imóvel Para Arrendamento

A Hipótese 3 simula um investimento de 100 mil euros na reabilitação de um imóvel devoluto, já detido, para arrendamento. Pressupõe-se que as obras irão beneficiar da aplicação da taxa reduzida do IVA, dado que o imóvel se situa numa ACRRU (área crítica de recuperação e reconversão urbanística) e, por simplificação, não foram considerados factores como tempo de realização de obras ou *vacancy rates*. Neste caso, e considerando parâmetros similares aos previstos na Hipótese 2, obtém-se um retorno líquido do investimento de 2.660,88€, no 1º ano e de 2.745,90€ nos anos seguintes, claramente inferior ao que obteria na hipótese 1. Mais uma vez, e tal como na simulação anterior, não existe qualquer incentivo à realização deste investimento.

Hipótese 3 Reabilitação de Imóvel Devoluto		
Capital Investido¹	100.000,00 €	
Actual Modelo de Tributação		
	Ano 1	Ano 2 e seguintes
Renda Anual	5.400,00 €	5.535,00 €
Impostos sobre o Património	425,00 €	425,00 €
Despesas Associadas ²	150,00 €	250,00 €
IRS (taxa marginal do 7º escalão)	2.164,13 €	2.114,10 €
Cash-flow anual	Ano 1	Ano 2 e seguintes
Retorno Líquido do Investimento	2.660,88 €	2.745,90 €
Receitas Fiscais	8.589,13 €	2.539,10 €
Tributação com Taxa Liberatória		
	Ano 1	Ano 2 e seguintes
Renda Anual	5.400,00 €	5.535,00 €
Impostos sobre o Património	425,00 €	425,00 €
Despesas Associadas ²	150,00 €	250,00 €
IRS (taxa liberatória de 21,5%)	1.069,63 €	1.044,90 €
Cash-flow anual	Ano 1	Ano 2 e seguintes
Retorno Líquido do Investimento	3.755,38 €	3.815,10 €
Receitas Fiscais	7.494,63 €	1.469,90 €

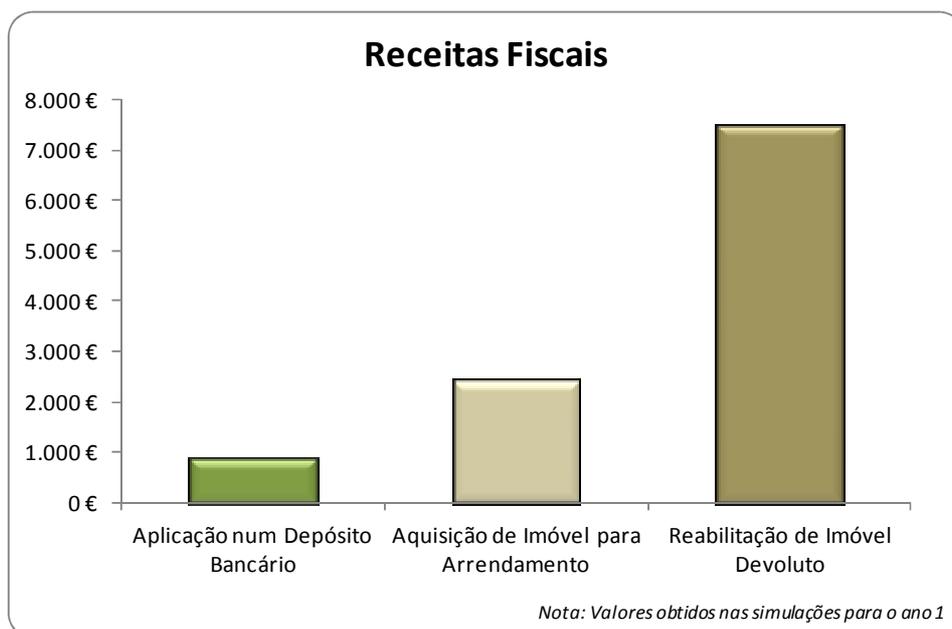
1- inclui IVA à taxa 6% (verba 2.23 da Lista I do CIVA); 2- estimativa de encargos com aquisição, contrato de arrendamento e manutenção do imóvel.

Com uma taxa de IRS aplicável aos rendimentos prediais de 21,5%, a rentabilidade líquida deste investimento seria de 3.755,38€ no 1º ano e de 3.815,10€ nos anos seguintes. Neste cenário, as receitas fiscais atingem os 7.494,63€, no primeiro ano e 1.469,90€ nos anos seguintes.

Algumas conclusões

Dos casos apresentados, conclui-se facilmente que a adopção de uma taxa liberatória em sede de IRS para os rendimentos prediais equivalente à aplicada a aplicações financeiras como depósitos a prazo é, inequivocamente, uma condição necessária para garantir a atractividade do investimento. O actual modelo de tributação em sede de IRS é de tal forma penalizador para o Arrendamento que, na prática, inviabiliza este mercado. Ou faz elevar de tal forma o valor exigido pelas rendas que torna o mercado pouco atractivo para os potenciais interessados, ou constitui um incentivo muito significativo para a celebração de contratos informais, que não irão gerar tributação.

Por sua vez, as receitas obtidas pelo Estado no investimento em Arrendamento resultam em taxas efectivas de imposto que são bastante significativas, perante alternativas como o investimento em activos financeiros que beneficiam desta fiscalidade mais favorável.



Para um mesmo investimento de 100 mil euros, no primeiro ano, as receitas fiscais com uma aquisição para arrendamento são 2,8 vezes mais elevadas que as obtidas num depósito a prazo. Esse valor sobe para 8,7 vezes, se o valor for aplicado em obras de reabilitação urbana tal como se demonstra no gráfico acima apresentado, construído a partir das três hipóteses anunciadas.

Nos anos seguintes, a receita fiscal directa arrecadada pelo Estado com a aplicação de uma taxa liberatória para o arrendamento é sempre superior à apurada para o cenário de investimento em depósitos a prazo

Considera-se, pelo exposto, que a aplicação de uma taxa liberatória no mercado do arrendamento é uma condição necessária a uma efectiva dinamização deste. É, do ponto de vista do Estado, essencial para evitar a informalidade nos contratos de arrendamento e para maximizar a receita fiscal com um mercado cujo arranque se impõe.

4. Impactos da Criação de uma Taxa Liberatória no Arrendamento

4.1. Receitas fiscais

As mais recentes estimativas para o mercado da Habitação apontam para necessidades imediatas de cerca de 60 a 70 mil casas no mercado de Arrendamento. A criação de uma taxa liberatória sobre os rendimentos prediais de 21,5% poderia originar o incentivo adequado para a satisfação dessas necessidades e garantir, a exemplo do que se passa na generalidade dos países europeus, pelo menos, 30% do mercado habitacional, o que constitui um objectivo mínimo de partida para qualquer política neste domínio. Assim, um mero exercício de aplicação dos valores calculados no ponto anterior, projectando as receitas fiscais que ocorreriam caso fosse gerada a resposta necessária por via da aquisição de imóveis para colocação no mercado de arrendamento (Hipótese 2.) e da reabilitação de fogos devolutos (Hipótese 3.) para os próximos três anos, é possível estimar um valor de cerca de 1,06 mil milhões de euros em impostos arrecadados para o Estado.

Receitas fiscais	Ano 1	Ano 2	Ano 3
H.2. Aquisição para Arrendamento	60.654.201,47 €	77.466.932,50 €	101.973.226,52 €
H.3. Reabilitação para Arrendamento	262.311.875,00 €	257.548.687,50 €	297.970.937,50 €
Total Receitas Fiscais	322.966.076,47 €	335.015.620,00 €	399.944.164,02 €

Este valor é meramente indicativo, mas demonstra bem o efeito potencial para a Administração Fiscal da adopção de uma medida que há muito é reclamada pelos agentes do Sector. Tendo em conta as receitas actualmente produzidas pelos rendimentos do arrendamento, em especial, do segmento habitacional, importa procurar novas soluções que sejam capazes de gerar tributação, de forma sustentável, equilibrada e capaz de contribuir para um adequado desenvolvimento de um mercado tão importante como é a Habitação.

Por fim, não poderão ser menosprezadas as externalidades destes investimentos, em especial, para o Comércio e o Turismo. Trata-se de colocar activos ao serviço da economia, de dinamizar o sector da construção e do imobiliário, de criar condições para captar investimento para o País.

4.2. Emprego

O sector da construção e do imobiliário atravessa uma profunda crise desde 2002, com uma perda acumulada de produção de mais de 40,8% e com uma diminuição de 225 mil postos de trabalho directos, que tem provocado repercussões muito negativas na economia do País.

É, pois, necessário e urgente alterar esta situação, relançando o sector da construção e do imobiliário, fortalecendo as suas empresas, o que permitirá criar emprego, produzir riqueza e estimular a economia em geral.

Ora, isto, só é possível através de uma forte aposta no mercado do Arrendamento e nas intervenções de regeneração urbana, de forma a criarem-se condições para que as empresas de construção e do imobiliário se direccionem para este grande nicho de mercado que existe em Portugal, o qual se encontra por explorar. Como se referiu, no País, o peso da reabilitação situa-se em torno dos 6,5% do total da produção do sector da construção e do imobiliário, enquanto a média europeia representa mais de 36,8% de toda a produção da construção.

Por outro lado, as operações de regeneração são um dos instrumentos mais eficazes no combate à crise económica, na medida em que este tipo de obras é consumidor de mão-de-obra intensiva (representa cerca de 60% do valor total dos trabalhos realizados), e tem um universo geográfico disperso por todo o País, o que permite envolver a generalidade das empresas do sector, independentemente da sua dimensão ou especialidade.

Em suma, as razões que fundamentam a aposta no arrendamento e na Reabilitação Urbana prendem-se com a necessidade do País aumentar a competitividade e o desenvolvimento económico, reduzindo o desemprego e a exclusão social, protegendo e melhorando simultaneamente a qualidade do ambiente urbano.

Em particular, a Reabilitação Urbana possibilita dinamizar o comércio, promover o turismo, relançar o sector da construção e melhorar aspectos determinantes para o desenvolvimento sustentável como o tecido edificado, o espaço público, a eficiência energética, a política da mobilidade e a articulação e coesão dos espaços urbanos.

O investimento na Reabilitação Urbana assume-se, pois, como a única forma de, num espaço de tempo relativamente curto, se promover o desenvolvimento económico e social do País, devendo merecer muito maior relevância em termos das políticas territoriais do Governo.

Mas, para além do consenso político, existem condições objectivas para a materialização destes investimentos. A possibilidade de recurso aos fundos comunitários para o investimento público em reabilitação, que podem mesmo chegar a atingir os 80% de taxa de comparticipação, constitui uma oportunidade única.



Notas:

- (1) Contabilizando apenas o IVA, o IRC e a TSU cobrados sobre o volume de investimento público realizado
- (2) De acordo com informação recolhida sobre projectos de reabilitação em curso

Com efeito, a Reabilitação Urbana deve ser uma área prioritária para garantir a utilização dos cerca de 15 mil milhões de euros de fundos comunitários previstos no QREN que ainda não foram executados, e que não se podem desperdiçar. A readaptação das regras de acesso aos fundos do QREN, direccionando-os para projectos neste domínio é, assim, imprescindível, tornando-se ainda necessário salvaguardar a criação das condições que garantam o acesso a estes fundos estruturais, não obstante as actuais limitações na obtenção da comparticipação nacional. Assim, o reajustamento do Programa, o aumento da taxa de co-financiamento

comunitário e o adiantamento dos fundos atribuídos ao nosso País são medidas prioritárias no actual contexto.

Assim, e tendo em conta que o mercado potencial da Reabilitação Urbana ascende a cerca de 28 mil milhões de euros, considerando apenas as intervenções ao nível do edificado habitacional, o seu arranque representa a possibilidade de manutenção de 110 mil empregos directos. Tendo em conta que o Sector está a viver numa situação limite, com a redução da procura e crescentes dificuldades de tesouraria e acesso ao crédito, ou as empresas encontram ocupação para estes postos de trabalho, ou estaremos a falar de um encargo directo, para as contas públicas, de cerca de 1,5 mil milhões de euros, em subsídios de desemprego e perda de receitas fiscais, mas que ultrapassa largamente os 3 mil milhões de euros, se forem contabilizados os efeitos indirectos sobre as restantes actividades económicas, uma vez que o multiplicador do emprego no Sector, de acordo com a Comissão Europeia, se situa em média entre 2 e 3.

5. Principais Conclusões

É evidente que as decisões de investimento são tomadas tendo em linha de conta uma multiplicidade de factores, como o perfil de risco do investidor ou as características particulares de cada investimento. Como já se referiu, para dinamizar o mercado do arrendamento, é necessária uma visão global, que não se esgota nesta análise aos efeitos da tributação dos rendimentos prediais. No entanto, importa isolar e quantificar a importância desta, bem como procurar encontrar um equilíbrio adequado para todas as partes envolvidas.

Normalmente, não é fácil encontrar esses equilíbrios. E, em especial, quando se tenta confrontar o interesse imediato dos contribuintes com os da Administração Fiscal, o grau de dificuldade sobe consideravelmente. No entanto, neste caso concreto, estamos perante uma situação em que todos sairão beneficiados com a adopção de uma taxa liberatória para os rendimentos prediais que seja, no mínimo, equivalente à aplicada em activos financeiros como depósitos bancários.

Em resumo, o que se demonstra com o presente estudo é que o actual modelo de tributação:

- Não produz receitas fiscalmente relevantes;
- Incentiva a fuga ao pagamento das contribuições devidas;
- Não fomenta o investimento no imobiliário, quando é certo que, especialmente o segmento da habitação e a reabilitação urbana, são sectores de mão-de-obra intensivos;
- Permite uma concorrência desleal entre investimentos em activos financeiros e arrendamento;
- Reduz de forma significativa os retornos do investimento no arrendamento e na Reabilitação Urbana;
- Não estimula a colocação dos activos imobiliários no mercado de arrendamento;
- Contribui para o agravamento da profunda crise da Construção e Imobiliário;
- Constitui um bloqueio efectivo às políticas de dinamização do arrendamento e da reabilitação urbana, que são vectores estratégicos para o País.

Com efeito, o actual modelo de tributação não tem permitido a regeneração urbana do centro das cidades e do seu respectivo repovoamento, inviabilizando a possibilidade de regeneração não só a nível residencial mas também dos serviços e do comércio. Além disso, a dinamização do mercado de arrendamento permite incrementar a mobilidade profissional, elemento essencial ao mundo actual.

As simulações demonstram que a adopção de uma taxa liberatória permitiria potenciar o investimento no arrendamento que, de outra forma, não será efectuado. A única via alternativa para garantir taxas de rentabilidade minimamente atractivas seria a aplicação de valores de rendas significativamente mais elevados, o que é totalmente desajustado, indesejável e impraticável, tendo em conta a conjuntura económica que se vive.

Veja-se que, do ponto de vista fiscal, os ganhos também são muito significativos. As receitas fiscais com a aquisição de um imóvel para arrendamento ou com a realização de obras de reabilitação são muito superiores às obtidas por via dos depósitos bancários. E, tal como referido, a captação das necessidades imediatas identificadas no mercado da habitação traduzir-se-ia numa receita fiscal de cerca de 322,9 milhões de euros, valor esse que pode ascender a 1,06 mil milhões, ao longo dos próximos três anos.

Por sua vez, os efeitos sobre o emprego e a actividade económica, não podem ser menosprezados. Em especial, as intervenções de reabilitação urbana são intensivas em mão-de-obra e envolvem empresas de diferentes dimensões e especialidades, com uma especial incidência nas micro e PME's.



Presidência

Rua Álvares Cabral, 306 – 4050-040 Porto

Telefone: 22 340 22 00 Fax: 22 340 22 97

cpci@cpci.pt - www.cpci.pt

Sede: Praça de Alvalade, n.º 6 - 6º Fte.
1700-036 Lisboa