



B Zoom // Impostos

Habitações secundárias vão ser penalizadas com um IMI progressivo em função do património global dos proprietários

SHUTTERSTOCK



Habitação. Um milhão de casas vão ter aumento do IMI

JOÃO MADEIRA
joao.madeira@ionline.pt

O agravamento do IMI proposto pelo governo no Programa de Estabilidade (PE) vai fazer com que 1,1 milhões de casas no país passem a pagar mais imposto imobiliário a partir de 2017, segundo os dados imobiliários dos Censos de 2011 recolhidos pelo i.

O documento entregue na semana passada no Parlamento indica que será introduzido um "mecanismo de progressividade na tributação direta do património imobiliário, tendo por referência o património imobiliário global detido".

Ou seja, tal como já havia sido indicado no Programa do Governo, haverá uma tributação adicional a suportar pelos proprietários que tenham mais do que um imóvel, o que afetará quem tenha casas de férias, imóveis arrendados ou habitações desocupadas.

Esta subida será parcialmente compensada com a descida das taxas máximas de IMI já em vigor. No OE2016, as Finanças determinaram que a taxa máxima a aplicar pelos municípios passasse de 0,5% para 0,45%.

Na prática, a partir de 2017 a casa onde as famílias residem pagará uma taxa entre 0,3% e 0,45%, mas por outras habitações vão pagar uma taxa mais alta.

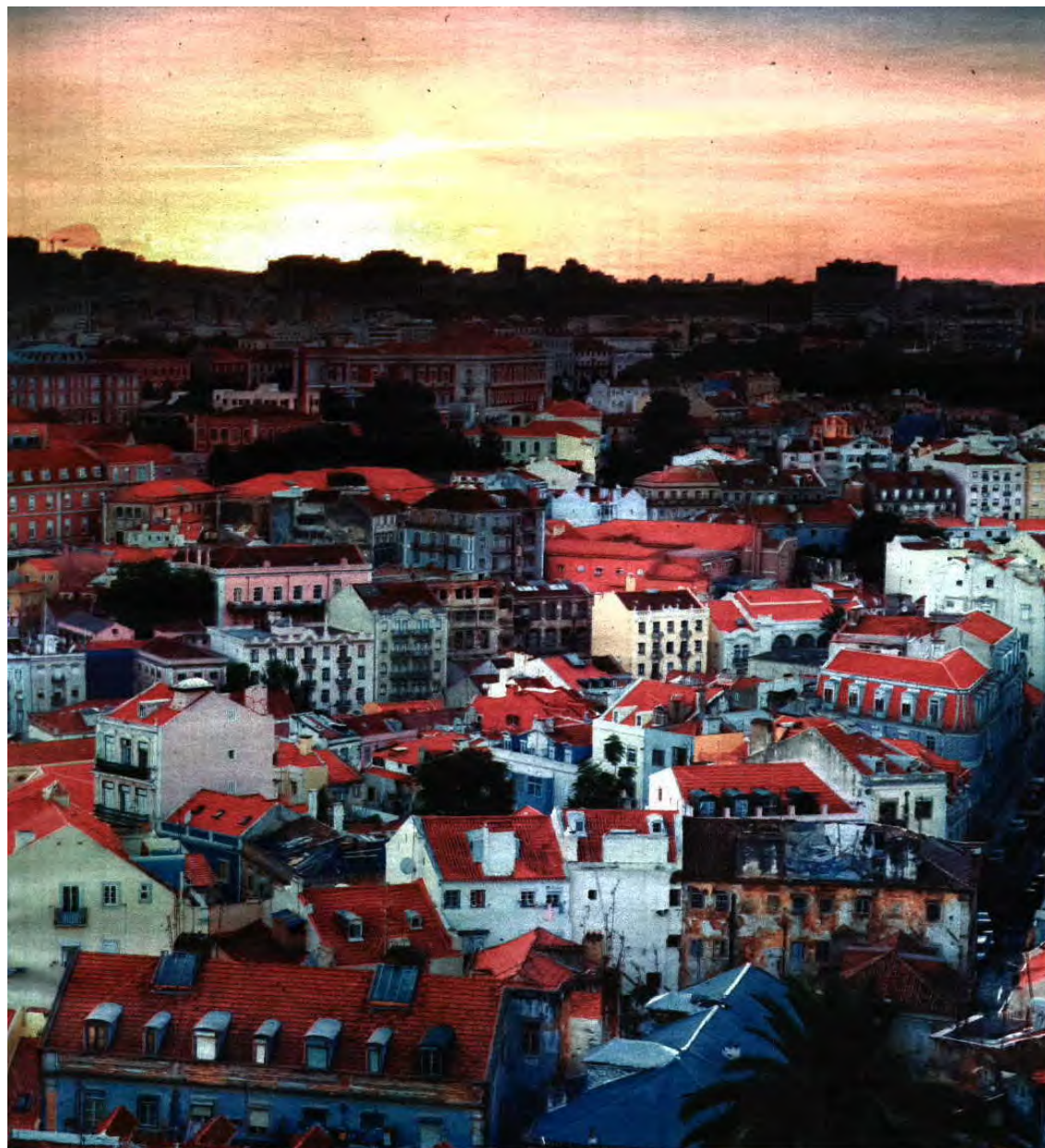
O Programa de Estabilidade assume que este redesenho da tributação direta "deve ainda conter mecanismos que incentive a utilização produtiva do solo e o arrendamento da propriedade imobiliária, nomeadamente da habitação".

O Ministério das Finanças prevê que a medida seja inscrita no Orçamento do Estado para 2017, mas como o imposto é liquidado ao longo do ano seguinte, o peso na carteira será sentido apenas em 2018.

O aumento do imposto sobre segundas residências já tinha sido sugerido pelo grupo de 12 economistas ligados ao PS que estudaram o cenário macroeconómico antes das eleições legislativas. Na altura, os peritos liderados por Mário Centeno indicavam a medida tinha em como intuito aumentar a oferta do mercado de arrendamento, "penalizando fiscalmente a detenção de imóveis sem utilização".

Contudo, o sector está preocupado com o efeito desta tributação adicional. "Vai matar o mercado imobiliário, que tem estado a dinamizar a economia. Todos estes sinais são de grande irresponsabilidade. As consequências vão ser dramáticas", alerta Luís Menezes Leitão, presidente da Associação Lisbonense de Proprietários (ALP).

Segundas residências vão pagar mais imposto a partir de 2017. Dados dos Censos mostram que Lisboa e Algarve serão as zonas mais afetadas



Menezes Leitão lembra que, com as taxas de juro baixas nos depósitos, muitas poupanças das famílias estão a ser investidas no arrendamento e na reabilitação urbana, que ficará em causa com o novo imposto. O presidente da ALP teme que os efeitos sejam mais pronunciados no Algarve, onde muitas famílias de classe média compraram casas de férias, e antecipa até uma fuga de consumo para Espanha, tal como nos combustíveis.

“Há um grande amadorismo. Quem queira comprar uma casa em Tavira ou Santo António vai agora comprar em Ayamonte, em Espanha, onde a tributação é menor”.

Segundo os dados dos Censos 2011 consultados pelo I, existem em Portugal mais de 1,1 milhões de casas classificadas pelos proprietários como de “uso sazonal ou secundário” – cerca de 19% dos 5,9 milhões de alojamentos familiares do país. Estas residências são sobretudo casas de fim-de-semana e de férias que, na maior parte do ano, não são utilizadas pelos proprietários.

A base de dados do INE indica que, apesar de Lisboa ser a zona do país com mais habitações secundárias (35 mil), a região de Algarve seria também bastante penalizada. Loulé tem 29 mil segun-

das habitações, Albufeira tem 21 mil e Portimão tem 19 mil. Na Margem Sul, os veraneantes da Costa da Caparica fazem com que Almada tenha 21 mil segundas residências.

O agravamento concreto do IMI está ainda por estabelecer. O PE é omissivo neste campo e o estudo macroeconómico do PS indicava apenas um agravamento a aplicar a “fracções a partir de um valor a definir”, com uma taxa “num montante intermédio entre as actuais taxa normal e taxa aplicável a prédios devolutos e em ruínas”. Ou seja, a nova sobretaxa poderia ir até 1,5% do valor do imóvel. Segundo a proposta antiga, o montante do agravamento do IMI poderia ser totalmente deduzido no IRS no caso dos prédios arrendados, de forma a incentivar este mercado.

O bastonário da Ordem dos Contabilistas Certificados, Domingues de Azevedo, concorda que a nova tributação vai afetar o mercado habitacional. “Os senhores não tem muito espaço de manobra”, explica, lamentando que o governo não tenha alternativas de arrecadação de receita, face à desaceleração económica provocada pela conjuntura externa. “Não havendo outra solução, este acréscimo de receita será suportado por um grupo já muito martirizado: a classe média”.

Proprietários temem fuga de consumo para Espanha: “Quem quiser comprar uma casa vai para Ayamonte”

Segundas habitações representam 19% dos alojamentos familiares em Portugal, segundo o INE

Concelhos com mais habitações secundárias



Lisboa
35,4 mil casas



Loulé
28,6 mil casas



Albufeira
21,4 mil casas



Almada
20,6 mil casas



Portimão
19,4 mil casas