

# Definições orçamentais para 2009 em matéria de património imobiliário e obras públicas

Manuela Silva Marques, manuela.s.marques@abreuadvogados.com  
André Santos Rijo, andre.s.rijo@abreuadvogados.com

O Orçamento do Estado é para os Estados, tal como Portugal, inseridos na União Económica e Monetária, o derradeiro reduto da soberania económica e financeira, representando este um instrumento jurídico e político fundamental para reagir contra as convulsões que se fazem sentir decorrentes da situação da economia real da generalidade dos Estados que compõem a Comunidade Internacional.

Inserido neste contexto mais lato, o Governo, ao diagnosticar a situação do país, referenciou no Orçamento do Estado para 2009, aprovado pela Lei n.º 64-A/2008 de 31 de Dezembro (doravante abreviadamente designada por LOE), como metas concomitantes a alcançar impulsionar, por um lado, o crescimento da economia e, pelo outro, assumir um plano de combate à crise. Assim, no domínio do património imobiliário, as definições orçamentais subjacentes a estas metas devem ser analisadas tendo como base um efectivo cenário de contracção do investimento e de sustentabilidade financeira do mercado imobiliário.

## O pacote orçamental de benefícios fiscais relativos a bens imóveis

No que concerne a “inovações” em matéria de impostos, com potencial impacto no mercado imobiliário, destacam-se as seguintes alterações:

- Em sede de IRS, alarga-se o prazo de 24 para 36 meses para efeitos de não incidência do imposto sobre as mais-valias realizadas através da alienação de habitação própria permanente como pressuposto de reinvestimento na aquisição de futura habitação. Por outro lado, o prazo para que seja possível operar a incidência de IRS no que diz respeito ao reinvestimento na aquisição de habitação em momento anterior à alienação passa de 12 para 24 meses. Na prática, estas alterações

legislativas, têm a virtualidade de constituir um “incentivo” fiscal tendente a aumentar o investimento das famílias na aquisição de nova habitação, factor que poderá ter um efeito multiplicador, no mercado imobiliário, quer de compra, quer de venda, dado que, potencialmente incrementará a liquidez das famílias.

- No que diz respeito ao IVA, alargou-se nesta sede a possibilidade de renúncia à isenção do IVA no que diz respeito à sublocação de bens imóveis destinados a fins não habitacionais, e não tão só como antigamente a possibilidade de renúncia meramente na locação. Tal possibilidade constitui assim uma boa oportunidade para os proprietários de imóveis conseguirem repercutir de uma forma mais ampla no “utilizador final” (arrendatário/subarrendatário) os custos suportados por si em sede de IVA aquando da construção dos mesmos.
- Por outra via, prosseguindo a estratégia de anos anteriores, designadamente em sede de aposta na reabilitação e requalificação urbanas, a LOE vem prever uma ampliação da aplicação da taxa reduzida do imposto relativamente às empreitadas de bens imóveis em que: (I) sejam donos de obra empresas municipais cujo objecto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, apenas se as referidas obras forem directamente contratadas com o empreiteiro; (II) as operações de requalificação e reabilitação sejam de reconhecido interesse público nacional; (III) as referidas empreitadas sejam directamente contratadas pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).
- Tendo, portanto, o Governo estabelecido que este conjunto de operações assume contornos essenciais, do ponto de vista do interesse público, nomeadamente pela necessidade premente de se promoverem mecanismos de incentivo à requalificação urbanística do parque habitacional mais degradado, o legisla-

dor fiscal não poderia deixar de taxar, também em sede de IVA, estas operações, em carácter de similitude com aquilo que acontece com o consumo de bens e serviços essenciais, factor que em concreto se traduz na redução dos custos suportados com este tipo de operações de reabilitação urbana, o que não poderá deixar de ser uma nota positiva para o sector imobiliário em geral.

- No que concerne ao IMI, a medida mais relevante prevista em sede de LOE com impacto no domínio do património pode sintetizar-se da seguinte forma: passam a ser considerados como terrenos para construção os terrenos em que apenas tenha sido admitida comunicação prévia ou informação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção. Como será expectável esta alteração tem forte impacto a nível da tributação em sede de IMI, IMT e impostos sobre o rendimento, na medida em que a qualificação como prédio para construção obriga à entrega do Modelo 1 do IMI e à consequente avaliação como prédio urbano com efeitos em sede de IMT, IRC e IRS. De referir ainda que a taxa aplicável passa a ser de 6,5% em vez dos 5%, factor que agrava os custos tributários para os proprietários dos imóveis.

- Ainda em sede de IMI, desta feita a respeito da ampliação dos imóveis, a LOE vem prever que na avaliação de imóveis ampliados, passa a ser tida em consideração a idade de cada parte do imóvel e não apenas a data da sua construção inicial, o que originará naturalmente o aumento do valor tributário de imóveis ampliados e consequentemente os encargos fiscais dos respectivos proprietários.
- Já no que toca aos prédios em ruínas, estes serão sujeitos a uma tributação agravada, (taxas elevadas ao triplo), cabendo às Câmaras Municipais a identificação e consequente comunicação à Direcção-Geral dos Impostos.

Estamos assim, uma vez mais em presença de uma medida que torna mais oneroso em termos de custos fiscais para o proprietário a titularidade de imóveis degradados, sendo portanto uma vez mais o objectivo "incentivar" à requalificação urbanística.

- No domínio do IMT, a LOE vem prever uma actualização de taxas, sendo que passarão a estar isentas as aquisições de prédio urbano ou fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente à habitação própria e permanente até ao limite de €89.700,00. Esta medida, terá também um impacto significativo no que respeita ao rendimento disponível, com a concomitante redução de encargos fiscais derivados da aquisição de habitação. É ainda importante dar nota que o regime das obrigações de cooperação dos notários e de outras entidades que intervenham na transmissão de imóveis sofreu algumas alterações, sendo a mais importante o facto de estes serem solidariamente responsáveis com o sujeito passivo pelo pagamento do imposto, desde que tenham colaborado na falta de liquidação ou arrecadação de imposto ou não tenham exigido o documento comprovativo do pagamento/isenção, factor que permite reduzir os custos com a escrituração das operações de aquisição de imóveis, contribuindo assim um pouco mais para o desiderato de dinamização do mercado imobiliário.

- No que tange o Imposto do Selo, a LOE vem prever que seja reduzido o âmbito objectivo da isenção sobre as transmissões gratuitas, passando a estar sujeitas a tributação à taxa de 0,8% as transmissões gratuitas de imóveis. Na aquisição onerosa ou gratuita de imóveis, o sujeito passivo do imposto passa a ser o adquirente. Por outro lado, estas liquidações de imposto passam a seguir as regras do IMT. Isto significa que o imposto do selo deixará de ser liquidado pelo notário aquando da realização da escritura pública para ser liquidado pelo

sujeito passivo perante a administração fiscal em momento prévio.

### **Os Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional**

Num cenário de crise, relativamente as questões relacionadas com os impostos específicos sobre o património imobiliário, não restam dúvidas que a medida mais emblemática contemplada na LOE para 2009, se traduz na previsão de criação de um novo tipo de fundo de investimento imobiliário que poderá beneficiar de um regime tributário especial, referimos concretamente aos designados Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH).

Muito se tem já escrito sobre este novo tipo de Fundo de Investimento Imobiliário. Com um cariz mediático o mesmo apresenta-se como um instrumento capaz de fazer face à crise do sector imobiliário e ao desmesurado endividamento das famílias mutuárias em contratos de crédito à habitação, dinamizando, em simultâneo, o mercado imobiliário mediante a atracção de novos investimentos.

Como tal, funcionando como incremento do mercado de arrendamento e da reabilitação do parque habitacional, procura-se concomitantemente encontrar um caminho no sentido de minimizar (I) quer os choques sociais provenientes da crise económica e da falta de liquidez das famílias, com claros benefícios quer para estas que têm a possibilidade de alienar as suas habitações ao Fundo permanecendo com o gozo do imóvel, "livrando-se" assim dos encargos com o Banco e demais encargos legais, tais como, por exemplo, a liquidação do IMI, (II) quer o "drama" que para as instituições financeiras representa actualmente o crédito malparado.

*Grosso modo*, os FIIAH reger-se-ão pelo

Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário. Como particularidades dignas de destaque, no âmbito deste tipo de Fundos, salienta-se o seu carácter "fechado" e de subscrição pública, sendo que enquanto fundos fechados terão *ab initio* um número fixo de unidades de participação que serão determinadas numa altura prévia à sua subscrição. Note-se, ainda, que apenas será permitido um aumento das unidades de participação se tal se encontrar previsto em sede de Regulamento de Gestão.

Em termos fiscais, para os FIIAH constituídos até 31 de Dezembro de 2014 consagra-se uma isenção no IRC para rendimentos de qualquer natureza, havendo lugar também à isenção de IMT e Imposto do Selo no que respeita às aquisições de imóveis destinados ao arrendamento habitacional, e ainda de IMI para imóveis propriedade do Fundo destinados a arrendamento habitacional.

Os rendimentos dos detentores das unidades de participação no FIIAH ficam igualmente isentos de IRS e IRC, excepto no que tange às mais-valias realizadas com a alienação dessas unidades.

Do ponto de vista dos particulares (primitivos alienantes), existem ainda incentivos fiscais que importa destacar, nomeadamente, o facto de se isentarem de IRS as mais-valias resultantes da alienação da habitação ao Fundo (na condição de que se converta em arrendatário desse imóvel), e bem assim o facto de as rendas liquidadas ao Fundo serem dedutíveis à colecta do IRS.

### **A política fiscal de incentivo à reabilitação Urbana**

Ainda no domínio da estratégia mais ampla do Governo, no que diz respeito à "concessão" de incentivos fiscais à reabilitação urba-

na, o artigo 77.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aditado pela LOE para 2009, prevê um regime de incentivos fiscais criado como factor de estímulo a acções de reabilitação de áreas urbanas degradadas.

Este regime passa imperativamente pela constituição, entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2012, de um Fundo Especial de Investimento Imobiliário (FEII) que opere de acordo com a legislação nacional. Em matéria de impostos sobre o rendimento, os rendimentos de qualquer natureza obtidos pelos FEII, gozam de **isenção de IRC**, desde que, pelo menos, 75% dos seus activos sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana e as acções de reabilitação sejam iniciadas e se encontrem concluídas no período compreendido entre 1 de Janeiro de 2008 a 31 de Dezembro de 2020.

São abrangidas pelo presente regime de incentivos à reabilitação urbana as acções de reabilitação que tenham por objecto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições: (I) sejam prédios urbanos arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, (II) sejam prédios urbanos localizados em "áreas de reabilitação urbana".

Caso os requisitos acima referidos deixem de se verificar cessa a aplicação deste regime, passando a aplicar-se o regime previsto no artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, devendo os rendimentos dos fundos de investimento que, à data, não tenham ainda sido pagos ou colocados à disposição dos respectivos titulares ser tributados autonomamente, às taxas previstas, acrescendo ainda os juros compensatórios correspondentes.

No que se refere aos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos referidos FEII, pagos ou colocados à disposição dos

respectivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante resgate, os mesmos são sujeitos a retenção na fonte, em sede de IRS ou em IRC, à **taxa especial de 10 %**.

Em contrapartida, estão isentos os rendimentos quando os respectivos titulares sejam entidades isentas quanto a rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável no território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo: I) as entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante da lista aprovada pela Portaria do Ministro das Finanças; II) as entidades não residentes detidas, directa ou indirectamente, em mais de 25% por entidades residentes. A prova da qualidade de não residente deverá ser feita nos termos legalmente exigidos.

No âmbito da tributação do património imobiliário, as vantagens fiscais associadas à utilização deste veículo passam pela: (I) **isenção de IMI**, em relação a prédios urbanos objecto de acções de reabilitação, por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo tal isenção ser renovada por um período adicional de cinco anos; (II) **isenção do IMT** nas aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na "área de reabilitação urbana".

Ainda como nota de destaque no âmbito do mercado imobiliário público, é digno de menção a recente legislação do Governo, inserida no plano de racionalização do uso do património do Estado, corporizada pelo Decreto-Lei n.º 24/2009 de 21 de Janeiro, verbalizando a intenção genérica de alienação e oneração de bens imóveis pertencentes ao Estado. De fac-

to, o Decreto-Lei n.º 24/2009 vem estabelecer a criação do **Fundo de Reabilitação e Conservação**, fundo esse que é constituído por capitais exclusivamente públicos no valor de 10 milhões de euros, subscritos integralmente pelo Estado, através da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças, com o objectivo de recuperar os imóveis que constituem a propriedade do Estado.

O modo como o Fundo se financia é constituído pelo produto das alienações de imóveis (após a conclusão da fase de recenseamento dos mesmos), e o produto da implementação do princípio da onerosidade, *i.e.*, as receitas provenientes de contrapartidas decorrentes da utilização desses imóveis por outras entidades públicas.

Para o mercado imobiliário, tal circunstancialismo pode resultar num incremento de imóveis disponíveis no mercado, com o inerente reflexo ao nível dos preços.

Com esta política urbanística do Governo, ambiciona-se que, na organização de uma estratégia patrimonial, os fundos de investimento imobiliário referidos constituam veículos de investimento mais flexíveis e atractivos, dirigidos a determinados activos imobiliários e capazes de promover a reabilitação urbana, sem comprometer a protecção dos investidores e o funcionamento do mercado de capitais.

Em conclusão, fazendo uma análise dos efeitos de todas estas medidas implementadas, diz a sabedoria popular que uma rã colocada em água a ferver saltará para fora, mas se for posta em água fria e lentamente aquecida ferverá até à morte. Ora, sem deixar de ter presente que, em tempos de crise, a urgência de medidas com propósitos e preocupações de eficácia imediata e carácter transitório são factos incontornáveis, esperemos, pois, que as mesmas aferventem e estimulem a reacção dos mercados.