



Perspetivas para o setor imobiliário em 2021



Os especialistas admitem que, nos próximos meses, os preços das casas usadas possam baixar. Já quanto a casas novas, existem posições diferentes quanto à evolução do preço dos fogos.

A agência de rating Moody's anunciou, recentemente, que os **preços das casas deverão baixar cerca de 2%** em Portugal, em 2021. Em contraponto, indica que as taxas de juro em níveis baixos tornam o investimento imobiliário mais atrativo e atenuam a pressão sobre os proprietários das casas, com as prestações mensais mais baixas. **Também a Comissão Europeia acredita que os preços dos imóveis em Portugal vão descer.** Em causa está a queda do turismo e do investimento estrangeiro no mercado da habitação. Outra

preocupação é o fim das moratórias de crédito para muitas famílias — entretanto confrontadas com o desemprego e com a perda de rendimentos — vão entrar em incumprimento e os bancos podem confrontar-se com novas carteiras de crédito imobiliário malparado. Para se verem livre dele só têm uma saída que é vender em saldos.

Apesar de tudo, as taxas de juro historicamente baixas podem funcionar como amortecedor e facilitar o acesso a novos créditos para compra de casa, o que acabará por segurar alguns preços. **As perspetivas mais otimistas de alguns organismos nacionais apontam para um crescimento económico a partir de 2021** e uma recuperação dos níveis pré-pandemia até ao final de 2022. Em 2019, a venda de habitação usada representou cerca de 85% das transações, tradicionalmente asseguradas por particulares. Tal deve-se à pouca oferta de fogos novos – que deveriam representar quase 25% de transações de habitação nova –, havendo atualmente um défice de, aproximadamente, 15 mil fogos



novos. Alguns analistas do mercado admitem que nos próximos meses os preços dos usados possam baixar, mas será pouco provável que os preços dos fogos novos registem também uma redução de preço, dado que continua a existir uma oferta reduzida.

Em 2019, foram emitidas licenças de construção para cerca de 24 mil fogos, ou seja, metade das licenças emitidas em 2008 e quase um terço das emitidas em 2007. A partir destes dados, antecipa-se que a oferta de fogos novos continuará a ser absorvida pela procura. Outro fator relevante para esta análise, é a apetência dos compradores nacionais e internacionais. O comportamento dos compradores está dependente do crescimento da economia em geral e da estabilidade do emprego, o que trará alguma incerteza quanto à variação da procura e poderá impactar os preços. Logo que o turismo der o primeiro sinal de normalidade, os compradores internacionais reafirmarão o interesse e a confiança no mercado imobiliário português.

Numa análise mais desapaixonada admite-se que ainda é cedo para fazer previsões, mas, todos estão de olhos postos no setor, já que, a retoma no imobiliário poderá ser um bom barómetro para medir a recuperação económica do país.

Finanças “arrecadam” AIMI de 88.942 proprietários

A Autoridade Tributária atingiu o recorde este ano com o envio de mais de 88 mil notas de cobrança do Adicional ao Imposto Municipal sobre os Imóveis. Um Quarto das notas de cobrança emitidas diz respeito a contribuintes singulares e 65.942 dizem respeito a pessoas coletivas. Trata-se do número mais elevado desde que o imposto foi lançado, em 2017 e traduzem um aumento de 16,5% face às 76.304 notas de cobrança emitidas em 2019. A subida é maioritariamente explicada pelo incremento de quase 10 mil de contribuintes particulares.

O número global de liquidações emitidas não inclui os chamados verbetes, ou seja, os imóveis cuja caderneta predial não foi ainda atualizada e não está associada ao NIF dos proprietários.



Os dados do Ministério das Finanças indicam ainda que o novo escalão de taxa de imposto criado em 2019 para particulares com imóveis cujo valor patrimonial tributário excede os dois milhões de euros chegou este ano a 303 contribuintes. No ano passado a nova taxa foi aplicada em 331 liquidações.

O Adicional ao IMI é pago anualmente, durante o mês de setembro, com base nos valores patrimoniais tributários dos prédios que constem das matrizes em 01 de janeiro do ano a que imposto respeita.

De fora do alcance deste imposto ficam ainda os imóveis que no ano anterior tenham estado isentos ou não tenham sido sujeitos ao pagamento do IMI.

De acordo com as regras em vigor, as empresas pagam uma taxa de 0,4% sobre a totalidade do valor patrimonial dos prédios urbanos habitacionais e dos terrenos para construção. Já em relação aos particulares, o AIMI compreende três escalões de taxas: uma taxa de 0,7% sobre o valor patrimonial dos imóveis que exceda os 600 mil euros; outra de 1% quando o valor ultrapassa um milhão de euros; e uma terceira de 1,5% para os valores acima dos dois milhões de euros.

A receita do Adicional ao IMI está consignada ao Fundo de Estabilização Financeira da Segurança Social, mas em 2021, e como forma de fazer face à quebra de receitas da Segurança Social, vai ser atribuída ao orçamento da previdência, tal como estipula o Orçamento do Estado para 2021.

Senhorios com rendas antigas podem pedir redução no IMI

Os senhorios com contratos de arrendamento antigos podem ter um desconto no Imposto Municipal sobre Imóveis. Para beneficiarem deste desconto têm, no entanto, de entregar nas Finanças a declaração de rendas até ao dia 15 de fevereiro.



Em causa estão os contratos de arrendamento habitacionais anteriores a 1990 e comerciais anteriores a 1995. Este regime de redução do imposto foi criado em 2012 na sequência do processo de avaliação geral dos imóveis, que prevê que *“o valor patrimonial tributável dos prédios com rendas antigas, para efeitos exclusivamente de IMI, não pode exceder o valor que resultar da capitalização da renda anual pela aplicação do fator 15”*. Isto significa que o valor que os proprietários pagam de IMI não pode exceder o valor que é cobrado de renda aos inquilinos. Desta forma, o IMI não é baseado no valor patrimonial do imóvel, mas sim com base numa espécie de VPT “virtual# cujo valor é apurado multiplicando por 15 o valor anual das rendas. O Jornal Eco dá como exemplo: *um imóvel com um VPT de 50.000 euros e uma renda mensal de 100 euros (recorde-se que são rendas antigas). Neste caso, o IMI será calculado sobre 18.000 euros (15 x 1200 euros) e não sobre os 50.000 euros de VPT.*

Os senhorios que ainda não transitaram definitivamente para o Novo Regime do Arrendamento Urbano podem entregar no Portal das Finanças a declaração em que consta o valor da última renda mensal devida e a identificação fiscal do inquilino.

OE 2021 - Fiscalidade

IRS - Alteração ao regime fiscal de transferência de bens imóveis da atividade profissional ou empresarial da categoria B para a o património particular do empresário em nome individual ou profissional independente e vice-versa. **No caso de transferência para o património particular do titular de rendimentos da categoria B de bens imóveis afetos à atividade empresarial e profissional, passa a considerar-se como valor de aquisição, em vez do valor de mercado à data da transferência, o valor do bem à data em que este foi adquirido pelo sujeito passivo.**



IMT - O OE 2021 vem introduzir alterações muito significativas em sede de IMT no respeitante a transmissão de sociedades detentoras de imóveis. Passa a ser devido IMT independentemente do tipo societário. Até aqui, apenas a aquisição de quotas seria tributada em IMT. A partir de agora, a transmissão de partes sociais noutros tipos de sociedades, como sejam as sociedades anónimas, poderá ficar também sujeita a tributação. A aquisição de partes sociais ou de quotas nas sociedades em nome coletivo, em comandita simples, por quotas, ou anónimas, passa a estar sujeita a IMT quando cumulativamente: 1. o valor do ativo resulte, direta ou indiretamente, em mais de 50%, de bens imóveis situados em território português. Na determinação desta percentagem deve atender-se ao respetivo valor de balanço ou, se superior, ao respetivo valor patrimonial; 2. tais imóveis não se encontrem diretamente afetados a uma atividade de natureza agrícola, industrial ou comercial, excluindo a compra e venda de imóveis; 3. por aquela aquisição, por amortização ou quaisquer outros factos, algum dos sócios fique a dispor de, pelo menos, 75% do capital social, ou o número de sócios se reduza a dois casados ou unidos de facto.

IMI - A isenção de IMI prevista para os prédios com Valor Patrimonial Tributário igual ou inferior a € 66.500 (considerando a totalidade dos prédios pertencentes ao agregado familiar) de sujeitos passivos com rendimento bruto total do agregado familiar seja igual ou inferior a € 15.295 passa a ser aplicada à quota-parte dos herdeiros que cumpram os requisitos para a isenção, quando esses imóveis sejam detidos por heranças indivisas e afetados à habitação permanente dos herdeiros.

Determinação do valor patrimonial tributário:

Valor base dos prédios: passa a ser determinado que o valor base de todos os prédios urbanos (V_c) corresponde ao valor médio de construção, por metro quadrado, adicionado do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25% daquele valor. A redação anterior fazia referência ao conceito de valor base dos prédios edificados.



Coeficiente de afetação: a aplicação do coeficiente de afetação passa a ser efetuada por referência ao tipo de utilização de todos os prédios urbanos (anteriormente, por referência aos prédios edificados). Recorde-se que o coeficiente de afetação faz depender o VPT do tipo de utilização dos respetivos prédios urbanos (e.g. comércio, serviços, habitação, etc.).

Terrenos para construção: ao invés de ser efetuada por referência ao somatório do valor da área de implantação dos prédios a edificar e da área adjacente, a determinação do VPT dos terrenos para construção passa a resultar desta equação ($V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times \% V_{eap}$).

Mais-Valias: Volta a estar em vigor a regra geral, ou seja, se uma família vender a casa e simplesmente pagar a dívida, a mais-valia será tributada em 50%, sendo o valor englobado nos restantes rendimentos e aplicada, depois, a taxa progressiva de IRS no acerto no ano seguinte. O código do IRS prevê, no entanto, que possa haver uma exclusão de tributação: se o imóvel vendido for a casa de morada de família e se o dinheiro – a mais-valia – for reinvestido numa outra habitação que seja também destinada a morada da família. Reinvestimento esse que terá de acontecer entre os 24 meses anteriores à venda e os 36 meses posteriores à mesma.

Em contrapartida, é revogada a isenção para quem escolhe amortizar o crédito da casa vendida. Quem vender uma casa em 2021 deixará de poder contar com a amortização do empréstimo da casa alienada. Isto porque esta possibilidade surgiu em 2015, como algo excecional como resposta à crise financeira, e tinha o seu fim definido em 2020.

Exceção desde 2019 é o facto de ser possível considerar como “*reinvestimento*” a utilização noutros fins, para contribuintes em situação de reforma, ou com mais de 65 anos de idade. Nesses casos, é possível que o valor da mais-valia seja usado na aquisição de um contrato de seguro ou numa adesão individual a um fundo de pensões aberto, ou ainda para contribuição para o regime público de capitalização.



Pagamentos por conta - Em 2021, as entidades classificadas como cooperativas ou como micro, pequenas e médias empresas (conceito de certificação PME), podem ser dispensadas dos pagamentos por conta, definidos pelo disposto nos artigos 105.º a 107.º do Código do IRC.

Moratórias de Crédito - Alargamento do prazo de adesão à moratória até 31 de março de 2021.

Governo aprova limitação dos Vistos Gold nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto



O Conselho de Ministros aprovou decreto-lei que altera o regime jurídico das autorizações de residência para investimento, os chamados vistos gold. O objetivo do Governo é *“favorecer a promoção do investimento de estrangeiros nas regiões de baixa densidade, nomeadamente na requalificação urbana, no património cultural, nas atividades de alto valor ambiental ou social, no investimento produtivo e na criação de emprego”*, lê-se no comunicado do Conselho de Ministros. Desta forma, as autorizações de residência concedidas a investidores estrangeiros que aplicassem em imobiliário no território nacional mais de 500 mil euros, ficam limitadas às comunidades intermunicipais do interior e às Regiões Autónomas, excluindo assim as regiões litorais, onde se incluem as Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto. A medida, que entra em vigor em julho, tinha sido incluída no Orçamento de Estado para 2020, mas a situação provocada pela pandemia levou ao seu adiamento. Porém, dado que a pandemia alterou o contexto em que a medida foi aprovada, o novo *“regime prevê um período provisório durante o ano de 2021 e 2022 em que se vai sucessivamente aumentando o valor dos investimentos previstos e reduzindo a possibilidade de aplicação às Áreas Metropolitanas”*, explicou a ministra Mariana Vieira da Silva. A decisão preocupa a generalidade dos atores do mercado imobiliário que temem que esta medida afaste muitos investidores estrangeiros para outros países onde não existam restrições.



Preço por metro quadrado para efeitos de IMI mantém-se inalterado apenas para quem não tem sede em paraísos fiscais

O preço do metro quadrado para efeitos de IMI e da avaliação fiscal dos imóveis vai manter-se em 615 euros em 2021, segundo um diploma publicado em Diário da República.

Este preço não é de aplicação automática, sendo apenas refletido nas construções novas ou nos imóveis alvo de modificação ou de reconstrução ou na sequência de uma nova avaliação, ou seja, aplica-se aos prédios urbanos cujas declarações Modelo 1 sejam entregues a partir de 01 de janeiro de 2021.

Mas, **para sociedades direta ou indiretamente sediadas nos chamados paraísos fiscais, existe um agravamento do IMI e do IMT.** Por causa desta decisão, especialistas do setor falam numa dezena de projetos imobiliários já cancelados. Hugo Santos Ferreira, vice-presidente da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários diz que *“esta decisão afeta não só o imobiliário, a construção e o turismo, mas todos os sectores de atividade onde estejam investidores institucionais e que tenham património imobiliário, seja uma sede, armazéns, fábricas ou, no caso da energia, parques eólicos, solares ou hídricas”*.

Os fundos soberanos e outros investidores de Omã, Emirados Árabes Unidos ou Qatar bem como investidores sediados em Hong Kong — todos incluídos na lista de paraísos fiscais, são alguns dos mais atingidos. O mesmo acontece com as ilhas Caimão, Jersey, Guernsey, Man ou Panamá, onde se estabelecem os fundos que agregam grande parte dos investidores institucionais a nível mundial.



Outros  de 2021

- ❖ **Ordenado mínimo** passa de 635 para 665;
- ❖ **Combustíveis** aumentam 1 cêntimo por litro só por via da taxa de carbono. Em 2021, este imposto sobre os combustíveis será de 5,4 cêntimos por litro de gasolina e 5,9 cêntimos por litro de gasóleo;
- ❖ **Viagens** aéreas, marítimas e fluviais passam a ser mais caras em 2 euros por via da taxa de carbono Medida entrará em vigor em meados de 2021. Receitas revertem para fundo ambiental;
- ❖ Menor taxa de retenção na fonte de **IRS** para trabalhadores por contra de outrem. Mas, em 2022 será feito a acerto de contas;
- ❖ **Rendas e portagens** inalteradas;
- ❖ **Eletricidade** desce no mercado regulado;
- ❖ **Preço da água** deverá subir devido ao aumento das taxas de gestão de resíduos, de 11 para 22 euros por tonelada.

Privados disponíveis para fazer parte da habitação acessível

“Temos privados disponíveis para, em conjunto com o Estado, fazer parte da estratégia pública de criação de habitação acessível e é importante que o setor público conte com o setor privado. Temos uma série de obstáculos, como os custos de contexto, preço pelo m², IVA, excessivo tempo de licenciamento, por exemplo”, diz Hugo Santos Ferreira vice-presidente Executivo da Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários. “Sabemos que vêm aí uma série de fundos estruturais para criação de um parque habitacional por parte do Estado, mas sabemos que não será suficiente”.



Marina Gonçalves, secretária de Estado da Habitação, admite a necessidade de reforçar o papel do Estado e do parque público em articulação com o privado.

Através do Plano de Recuperação e Resiliência e outros modelos de financiamento, Marina Gonçalves diz ser possível impulsionar esses parâmetros. *“Esta prioridade não secundariza a importância e o funcionamento do mercado privado. Não queremos que haja nenhuma substituição de um pelo outro. Há, sim, um objetivo de reforçar o parque público, a par do que é o mercado privado, a preços equilibrados relativamente ao rendimento das famílias”.* A secretária de diz-se preocupada em garantir alguma estabilidade no valor do arrendamento e componente fiscal/ incentivos. *“São medidas em curso desde a anterior legislatura e são importantes para o setor. É importante que não sejam vistas para prejudicar, mas sim para garantir que a promoção privada não invalida o direito à habitação para as famílias portuguesas”.* A secretária de Estado salientou ainda a necessidade de reforçar o papel do Estado e do parque público, assim como o esforço de articulação com o privado.

No entanto, Hugo Santos Ferreira garante ter havido uma desresponsabilização do Estado na promoção de políticas públicas de habitação. *“Chegamos a um ponto em que não temos resposta nem para os mais carenciados, nem para a classe média. Temos de assumir essa grande falha da intervenção do Estado. Atualmente, falha a dificuldade de encontrar uma resposta a curto prazo para o problema. O parque habitacional demora. Enquanto houver famílias que não conseguem aceder por falta de rendimentos, o Estado estará a falhar na aplicação das medidas com celeridade. Temos de criar instrumentos para que o mercado possa também contribuir para esta oferta”.*

Balanço do setor do imobiliário em 2020

Especialistas em mercado imobiliário fazem um balanço positivo de 2020, apesar da pandemia.



O investimento em imobiliário comercial em Portugal fechará este ano nos 2,6 mil milhões de euros, estima a consultora JLL. Embora o volume investido represente uma queda de 20% face a 2019, será o terceiro melhor ano de sempre no investimento em imobiliário comercial, isto é, em edifícios de escritórios, retalho, hotelaria e logística. *"Depois de um segundo trimestre de pânico num quadro de absoluto desconhecimento, o terceiro trimestre foi trazendo normalidade ao setor, com as transações a acontecerem, e o quarto trimestre foi já marcado por uma maior confiança e o regresso de muitos investidores ao ativo, também porque a vacina deixou de ser uma miragem para passar a ser uma realidade"*, comenta Pedro Lancastre, diretor geral da consultora JLL. Fernando Ferreira, da mesma consultora garante que *"Portugal mantém-se no radar dos investidores internacionais, pois continua a apresentar os fundamentais que antes os atraíam. Não obstante, o capital local, proveniente dos fundos de investimento imobiliário abertos e dos fundos de pensões, esteve bastante mais ativo". No segmento de escritórios as transações em Lisboa terão fechado o ano com 120 a 125 mil metros quadrados negociados, menos 35% que no ano passado. Sentido contrário teve a área de logística e indústria, com um aumento dos negócios este ano, motivado pelo crescimento do comércio eletrónico."*

Em entrevista ao semanário Vida Económica, José Araújo, diretor de Crédito Especializado e Imobiliário do Millennium BCP defendeu que em 2020, *"o mercado imobiliário foi aquele que mostrou uma resiliência ímpar. As famílias deram continuidade aos seus interesses e concretizaram as aquisições já programadas: habitações com mais espaço, mais afastadas dos centros das cidades, mais próximas da natureza e da qualidade que o campo proporciona"*.

Para Aniceto Viegas, diretor geral da Avenue, *"a atividade comercial começou a recuperar a partir de junho e temos registado uma recuperação bastante positiva, desde essa data. Não constatamos uma degradação dos preços de venda (...) regista-se, no entanto, um ritmo de concretização de vendas mais lento"*.

NEWSLETTER
2021
Nº 1



Já para José Carvalho, CEO do grupo Omega, *“pese embora não se ter verificado o ritmo de crescimento dos anos transatos, foi, no entanto, possível manter a atividade com vitalidade e confiança para o futuro”*.

A mudança é a lei da vida. E, aqueles que apenas olham para o passado ou para o presente, irão com certeza perder o futuro” - John Kennedy.