

# OE2021 não é um orçamento para a retoma, avalia o setor

Os profissionais do setor imobiliário consideram que o Orçamento do Estado para 2021 chega «vazio de propostas e de incentivos» para um setor fundamental na recuperação da economia portuguesa.

ANA TAVARES/FERNANDA CERQUEIRA | 17 DEZEMBRO 2020



O imobiliário foi um dos motores da recuperação económica e financeira da economia portuguesa na última crise, pelo que o setor aspirava que o OE2021 trouxesse medidas de incentivo, capazes de promover a dinâmica do mercado e de fortalecer a confiança dos investidores e não penalizadoras. Contudo, «*orçamento após orçamento assistimos a um agravamento da carga fiscal sobre o imobiliário*», considera Hugo Santos Ferreira, Vice Presidente Executivo da APPII.

O responsável falava no mais recente webinar da APPII, organizado esta quinta-feira em conjunto com a Ci e com a VI, sob o mote [“O Orçamento do Estado 2021 e demais medidas legislativas e fiscais no imobiliário”](#). Considera que que «*o setor do imobiliário é resiliente, mas estamos a remar contra a maré*», desabafa.

Salientou o agravamento da carga fiscal ao nível da propriedade, nomeadamente, em sede de IMI e de IMT. E, ao nível da habitação, considera que «*era muito importante contribuir para o aumento da oferta privada*».

## Medidas com maior impacto

Neste webinar, Pedro Fugas, Partner da EY, apresentou os aspetos de maior destaque do OE2021 com impacto no setor imobiliário, entre os quais as transferências de imóveis entre esfera particular e empresarial (como seja o caso do AL): de acordo com a alteração prevista no OE, deixa de se apurar qualquer mais-valia nas transferências dos imóveis entre a esfera particular e empresarial.

Destacou a aquisição de partes sociais de sociedades com imóveis. O OE 2021 prevê a extensão da tributação em sede de IMT às transmissões indiretas de imóveis detidos por sociedades anónimas não cotadas em bolsa; a tributação em sede de IMT das sociedades anónimas não cotadas em bolsa passa assim a obedecer aos mesmos critérios para qualquer tipo de sociedade, verificados certos requisitos.

Por outro lado, é alargada a aplicação das taxas agravadas de IMI e IMT (7,5% e 10%, respetivamente) para as situações de detenção indireta por sociedades offshore, i.e., no caso de imóveis detidos por uma entidade dominada ou controlada, direta ou indiretamente, por entidades residentes em territórios offshore.

Sobre esta medida em concreto, Pedro Fugas referiu que esta é «*uma medida que poderá revelar-se penalizadora para o setor (...). Um verdadeiro travão ao investimento, não só imobiliário, mas também ao investimento em outros setores como a energia ou os transportes, desde que no seu ativo tenham imóveis*». Hugo Santos Ferreira acrescentou que «*somos a favor da luta contra o branqueamento de capitais, mas Portugal tem com muitos destes países acordos para evitar a dupla tributação que garantem essa transparência*».

Destaque ainda para a determinação do valor patrimonial tributário (VPT) dos terrenos para construção. O OE2021 prevê um reajustamento da fórmula aplica os coeficientes de afetação e de localização que levará a um conseqüente agravamento do IMI e do IMT.

## Um mau orçamento para o imobiliário

Paulo Nuncio, Sócio da Morais Leitão, considera que o OE2021 «*não é um orçamento de retoma. Não inclui medidas fiscais de incentivo, pelo menos no que ao setor imobiliário diz respeito*».

Afirma que o documento está «*completamente desatualizado ainda antes de entrar em vigor*», já que prevê um crescimento do PIB de 5,4% e que este atingiria em 2022 o PIB de 2019. «*Ainda esta semana o BdP veio prever um cenário mais severo de 3,9%*», lembra. «*Parece que as previsões do Governo não tiveram em conta uma possível segunda e terceira vagas*».

Por seu turno, Ricardo Reigada Pereira, Partner da RRP Advogados, admite que paradoxalmente «*a resiliência do mercado imobiliário parece ser a razão pela qual é mais atacado*».

Na ocasião José Araújo, Diretor da Direção Crédito Especializado e Imobiliário do Millennium bcp, sublinhou uma outra medida que poderá ter grande impacto no mercado durante o próximo ano. Alertou para «*uma nova legislação que deverá entrar em vigor em 2021, na senda de uma transposição europeia, e que obrigará a quem vende ou quem compra ou tem qualquer outro contacto com o negócio a comunica-lo ao Fisco*». Paulo Nuncio completa explicando que «*os players do mercado devem estar enquadrados e informados que vai haver um escrutínio maior nas operações que tenham algum benefício fiscal*».



*internacional pode parecer-lhes mais fácil desistir de Portugal como destino de investimento*». Defende que «*para se combater a pobreza tem de se fomentar a riqueza, a criação de valor*».

Pedro Seabra, Senior Partner da Explorer Investments, destacou a importância de investimento estrangeiro de longo prazo em Portugal. «*É evidente para todos que é fundamental*». Mas queixa-se da falta de estabilidade, «*uma tragédia. Não se pode viver num país em que todos os anos há novas regras*».

Segundo Olavo Vicente, CEO da GAREN, «*o imobiliário é dos contribuintes mais líquidos para o Estado*». E aponta que «*o Estado ganha, em muitos casos, mais do que o investidor e sem correr nenhum risco*».

Comentando o impacto de algumas das medidas previstas no OE2021, Ricardo Reigada Pereira considera que «*o legislador está a diminuir o espectro de quem pode investir em Portugal. Num momento em que é preciso mostrar que Portugal é competitivo, Portugal vai mostrar-se menos atrativo*».

## TÓPICOS

GOVERNO, FISCALIDADE, INVESTIMENTO, EY, APPII