



Fiscalidade na Reabilitação Urbana necessita de estabilidade e não de incerteza



Manuel Reis Campos

Presidente da CPCI e da AICCOPN
www.aiccopn.pt

A reabilitação do património edificado e a prioridade dada à habitação, que tem sido um importante vetor de desenvolvimento económico e social, quer a nível nacional - o que se encontra espelhado na criação de um Ministério próprio -, quer europeu, viu no último ano o seu papel reforçado pela urgente necessidade de redução da dependência energética europeia, com a melhoria da eficiência energética do edificado a tornar-se uma questão prioritária. No caso português, o progresso assinalável dos últimos anos nos centros das nossas principais cidades, só foi possível fruto de uma aposta sólida do investimento privado na reabilitação urbana o que permitiu reduzir a distância que, ainda, nos separa da restante Europa. Esta evolução positiva, só foi viável graças à aplicação de medidas de incentivo à reabilitação que, ainda que tenham sido poucas e claramente insuficientes para os investimentos em habitação que o País carece, são absolutamente cruciais para a execução das empreitadas de reabilitação, destacando-se, pela sua importância, a denominada “verba 2.23 da lista I anexa ao código do IVA”, ou seja, mais concretamente, a possibilidade de aplicação do IVA à taxa reduzida de 6% às empreitadas de reabilitação localizadas em áreas de reabilitação urbana.

O mercado imobiliário e os investidores em particular, dependem da estabilidade deste incentivo financeiro, para planearem e investirem em zonas que, dado o grau de degradação dos edifícios aí localizados, são consideradas como prioritárias pelas autarquias. Contudo, fruto de alguns entendimentos recentes da Administração Tributária e Aduaneira (AT), têm vindo a ser criadas exigências acrescidas neste âmbito, que extravasam o quadro legal e que estão a condicionar o

desenvolvimento dos projetos de reabilitação urbana. A dada altura, e sem qualquer razão que o justifique, a AT passou a considerar que, para aplicação da taxa reduzida de IVA, não seria suficiente a verificação do facto de se tratar de uma empreitada de reabilitação urbana e de a mesma se encontrar localizada numa área de reabilitação urbana legalmente definida (ARU), mas também que para aquela zona já tenha sido aprovado pela Autarquia uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Esta posição, que não encontra o mínimo suporte, quer na letra, quer no espírito da Lei, tem causado inúmeros constrangimentos financeiros às empresas de construção, que se vêm confrontadas com uma diferença significativa entre o valor de IVA cobrado aos clientes e o exigido pela AT, a que se soma o forte agravamento dos custos de construção, que têm que suportar em resultado da anómala subida das matérias-primas, da energia e dos materiais de construção, bem como o crescimento acelerado dos juros que aumenta o custo do financiamento das obras.

A concretização dos objetivos da política de habitação, que são amplamente consensuais na nossa sociedade, de dinamização do investimento em habitação e na reabilitação, não podem encontrar, na fiscalidade, um obstáculo intransponível. É, pois, necessário promover a estabilidade e a competitividade fiscais, eliminando-se entendimentos contrários à lei, bem como, tributações penalizadoras como o AIMI e os impostos incidente sobre os stocks de casas detidas para venda por parte das empresas do Setor, sob pena de ficar seriamente comprometida a tendência de crescimento do investimento na reabilitação urbana e na habitação, com prejuízos evidentes para o desenvolvimento económico e social das nossas cidades e do País.