



Reabilitação urbana exige taxa reduzida de IVA em todo o território nacional



Manuel Reis Campos

Presidente da CPCI
e da AICCOPN
www.aiccopn.pt

A falta de apoios e de incentivos ao investimento em imobiliário encontra-se bem patente, no estado de conservação do parque edificado português. De acordo com os Censos de 2021, em apenas 10 anos, o número de edifícios a necessitar de intervenções significativas aumentou 24,5%, passando de 400.615 em 2011, para 498.700 em 2021. Nesse período o número de edifícios novos cresceu apenas 0,8%, o que corresponde a cerca de um terço dos 98 mil que se degradaram significativamente. Estes números revelam um dos problemas da habitação em Portugal, que nos últimos 10 anos não construiu nem reabilitou o suficiente para as necessidades do País, sobretudo tendo em consideração o aumento de 2,6%, que se verificou no número de famílias.

Portugal necessita, urgentemente, de uma forte aposta na regeneração do parque edificado, que não será certamente concretizada, sem uma fiscalidade que promova a reabilitação urbana de uma forma generalizada em todo o País. Contudo, o que se tem assistido, é uma certa restrição no acesso aos poucos incentivos existentes, designadamente, no que concerne à aplicação da taxa reduzida de IVA às empreitadas realizadas em áreas de reabilitação urbana. Efetivamente, através da emissão de sucessivas informações vinculativas pela Autoridade Tributária (AT), está a ser gerado nos investidores um clima de incerteza e insegurança fiscal, pouco propício à realização de novos investimentos que são fundamentais para as nossas cidades e para o conforto da população.

A própria Comissão Europeia na estratégia “Uma Vaga de Renovação para a Europa – Tornar os nossos Edifícios

Mais Verdes, Criar Emprego, Melhorar as condições de Vida” assumiu metas ambiciosas até 2030, para serem cumpridas pelos países, no que concerne à renovação e reabilitação do parque edificado, que incentiva os Estados Membros a duplicar as atuais taxas de reabilitação energética dos edifícios residenciais e não residenciais. Neste contexto, se Portugal pretende convergir com a União Europeia, tem que inverter a tendência de degradação dos edifícios e promover a construção nova e a reabilitação dos existentes, de modo a cumprir as exigentes metas ambientais, ao mesmo tempo que propicia aos habitantes, um parque habitacional renovado e energeticamente mais eficiente.

"Os investidores têm que encontrar na fiscalidade um aliado seguro"

Efetivamente, suprir as necessidades urgentes de habitação a preços acessíveis, só é possível através da dinamização do investimento em habitação e na reabilitação, pelo que os investidores têm que encontrar na fiscalidade incidente sobre o imobiliário, um aliado seguro e estável. Assim, é necessário alargar o âmbito da aplicação da taxa reduzida de IVA da verba 2.23, que neste momento se encontra restringido às áreas de reabilitação urbana, a todo o território nacional, bem como à construção de habitação nova. Só assim será possível contrariar a subida dos custos associados à construção e reabilitação de edifícios, os quais têm sido, como sabemos, objeto de um forte agravamento, em resultado da anómala subida das matérias-primas, da energia e dos materiais de construção, e cumprir o objetivo de aumentar a oferta de habitação a preços mais acessíveis para a população.