

IMPORTÂNCIA DAS TAXAS E IMPOSTOS NO CUSTO DA HABITAÇÃO REABILITADA

RICARDO JORGE RODRIGUES BARBOSA SILVA

Dissertação submetida para satisfação parcial dos requisitos do grau de
MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL — ESPECIALIZAÇÃO EM CONSTRUÇÕES

Orientador: Professor Doutor Vasco Manuel Araújo Peixoto de Freitas

FEVEREIRO DE 2024

MESTRADO EM ENGENHARIA CIVIL 2023/2024

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL

Tel. +351-22-508 1901

✉ m.ec@fe.up.pt

Editado por

FACULDADE DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE DO PORTO

Rua Dr. Roberto Frias

4200-465 PORTO

Portugal

Tel. +351-22-508 1400

✉ feup@fe.up.pt

🌐 <http://www.fe.up.pt>

Reproduções parciais deste documento serão autorizadas na condição que seja mencionado o Autor e feita referência a *Mestrado Integrado em Engenharia Civil - 2023/2024 - Departamento de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, Portugal, 2024*.

As opiniões e informações incluídas neste documento representam unicamente o ponto de vista do respetivo Autor, não podendo o Editor aceitar qualquer responsabilidade legal ou outra em relação a erros ou omissões que possam existir.

Este documento foi produzido a partir de versão eletrónica fornecida pelo respetivo Autor.

À minha família

"Não sou nada.

Nunca serei nada.

Não posso querer ser nada.

À parte isso, tenho em mim todos os sonhos do mundo"

Fernando Pessoa

AGRADECIMENTOS

Ao finalizar este trabalho e concluir esta etapa fundamental na minha trajetória acadêmica, é com profundo apreço que expresso meus sinceros agradecimentos a aqueles que desempenharam papéis essenciais na sua concretização. Destaco, de maneira especial, algumas pessoas que foram fundamentais para o êxito deste meu já longo percurso:

Gostaria de expressar minha sincera gratidão à minha mãe, Otília Barbosa, pela educação que me deu e por toda a motivação durante todos estes anos, sendo sempre compreensiva em todas as decisões que eu tomava e sempre orientando-me no melhor rumo.

Um agradecimento ao meu pai, José Silva, por ter investido no meu futuro, sempre ter acreditado no meu sucesso e acima de tudo no orgulho que sei que tem em mim e no meu trajeto.

À minha amada esposa e querida filha, quero expressar minha gratidão profunda por todo o amor, apoio e compreensão que vocês me proporcionaram ao longo deste caminho desafiador. Agradeço por serem meu pilar emocional e por compartilharem comigo as alegrias e os desafios desta jornada. Sem o amor incondicional de vocês, esta conquista não teria o mesmo significado. Sou verdadeiramente abençoado por vos ter ao meu lado.

Ao Professor Doutor Vasco Freitas, meu orientador, expresso meus agradecimentos pelo vasto conhecimento compartilhado, apoio incansável e tempo dedicado para esclarecer todas as dúvidas que surgiram ao longo desses meses de trabalho árduo.

Cada um de vocês desempenhou um papel vital neste percurso, e vossa contribuição não apenas enriqueceu este trabalho, mas também moldou meu crescimento pessoal e acadêmico. Estou verdadeiramente grato por todo o apoio recebido.

RESUMO

Numa altura em que a habitação é um dos problemas de maior relevância em Portugal pelo custo da habitação, este trabalho servirá para procurar encontrar a verdadeira importância das taxas e impostos na custo da habitação reabilitada.

Assim, esta pesquisa permitirá avaliar e quantificar o impacto dos impostos e taxas nos custos das obras de reabilitação e consequentemente no custo da venda e do arrendamento de imóveis.

Através de uma análise abrangente, são explorados os diferentes tipos de tributos incidentes sobre a propriedade. A metodologia inclui revisão de literatura, análise estatística e estudo de casos, proporcionando uma compreensão holística dos encargos fiscais que compõem o custo habitacional.

Os resultados revelam a considerável parcela dos custos associados a taxas e impostos que influenciam a acessibilidade à habitação, assim como a evolução salarial comparativamente ao aumento do preço do custo da habitação. Além disso, são discutidas implicações políticas e possíveis estratégias para mitigar o impacto fiscal.

Este estudo contribui para o debate sobre políticas habitacionais e oferece perceções valiosas para profissionais do setor imobiliário e académicos interessados na sustentabilidade financeira da habitação.

PALAVRAS-CHAVE: taxas, impostos, custo habitacional, arrendamento, reabilitação

ABSTRACT

At a time when housing is one of the most significant issues in Portugal due to the cost of housing, this work will seek to find the true importance of fees and taxes in the cost of rehabilitated housing. Thus, this research will allow for the evaluation and quantification of the impact of taxes and fees on the costs of rehabilitation projects and, consequently, on the cost of buying and renting properties.

Through a comprehensive analysis, different types of taxes affecting property are explored. The methodology includes literature review, statistical analysis, and case studies, providing a holistic understanding of the tax burdens that make up housing costs.

The results reveal a significant portion of the costs associated with fees and taxes that influence housing affordability, as well as the wage evolution compared to the increase in housing costs. Additionally, policy implications and possible strategies to mitigate the tax impact are discussed.

This study contributes to the discourse on housing policies and provides valuable insights for real estate professionals and academics interested in the financial sustainability of housing.

KEYWORDS: fees, taxes, housing cost, rental, rehabilitation

ÍNDICE GERAL

AGRADECIMENTOS	I
RESUMO	III
ABSTRACT	V
1. INTRODUÇÃO	3
1.1. ENQUADRAMENTO	1
1.2. OBJETIVOS	1
1.3. ORGANIZAÇÃO E ESTRUTURA DO TRABALHO	2
2. CARATERIZAÇÃO DO MERCADO HABITACIONAL E DO PARQUE A REABILITAR	3
2.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
2.2. CARATERIZAÇÃO DO PARQUE A REABILITAR	3
2.2.1. QUANTIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO	3
2.2.2. EDIFÍCIOS DEVOLUTOS	5
2.2.3. A REABILITAÇÃO NA ÚLTIMA DÉCADA	6
2.3. CARATERIZAÇÃO DO MERCADO HABITACIONAL	8
2.3.1. FORMA DE OCUPAÇÃO DAS HABITAÇÕES	8
2.3.2. CUSTOS DOS IMÓVEIS RESIDENCIAIS PARA AQUISIÇÃO	9
2.3.3. CUSTOS DOS IMÓVEIS RESIDENCIAIS PARA ARRENDAMENTO	13
2.4. EVOLUÇÃO SALARIAL EM PORTUGAL (2015-2023)	16
2.5. SÍNTESE DO CAPÍTULO	18
3. CARATERIZAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES FACE AO ESTADO NA COMPRA E NO ARRENDAMENTO DE HABITÇÃO	20
3.1. NOTA INTRODUTÓRIA	20
3.2. OBRIGAÇÕES FACE AO ESTADO NA COMPRA DE BENS IMÓVEIS	20
3.2.1. IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)	20
3.2.2. IMPOSTO DO SELO (IS)	23
3.2.3. IVA (IMPOSTO SOBRE VALOR ACRESCENTADO)	23
3.2.4. OUTROS CUSTOS	24
3.3. OBRIGAÇÕES FACE AO ESTADO NO ARRENDAMENTO	25
3.3.1. IMPOSTO SOBRE OS RENDIMENTOS DE PESSOAS SINGULARES (IRS)	25

3.3.2. IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	26
3.4. SÍNTESE DO CAPÍTULO	27
4. QUANTIFICAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES FACE AO ESTADO NA AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO	28
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	28
4.2. QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS NA AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE SEM OBRAS	28
4.3. QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS NA AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE COM OBRAS	32
4.4. SÍNTESE DO CAPÍTULO	33
5. ESTUDO DE CASO COMPRA, REABILITAÇÃO E ARRENDAMENTO	35
5.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	35
5.2. DESCRIÇÃO DO ESTUDO	35
5.2.1. HABITAÇÃO COLETIVA EM ZONA ARU (ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA)	35
5.2.2. HABITAÇÃO COLETICA EM ZONA NÃO ARU	42
5.3. ANÁLISE DOS DADOS	44
6. CONCLUSÕES	48
6.1. SÍNTESE DE RESULTADOS OBTIDOS	48
6.2. TRABALHOS FUTUROS	50
Referências bibliográficas	51

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Evolução do número de edifícios clássicos e de alojamento, 1970-2021 (INE)	4
Figura 2 - Edifícios clássicos por época de construção, 2021 (INE)	4
Figura 3 - Alojamentos familiares clássicos situados em edifícios clássicos com necessidade de reparações profundas, segundo a forma de ocupação, 2021 (INE)	5
Figura 4 - Evolução da repartição das obras licenciadas em construção nova e reabilitação (2015-2020) - Dados INE	6
Figura 5 - Peso das obras de reabilitação no total de obras licenciadas (2015 e 2020) -Dados INE	7
Figura 6 - Obras de Reabilitação por tipo de obra (2015-2020) - Dados INE	7
Figura 7 - Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a entidade proprietária - Dados INE	8
Figura 8 - Índice de preços residenciais entre os anos 1990-2020	9
Figura 9 - Índice de preços residenciais com variação homóloga, trimestral e mensal em Setembro de 2023	10
Figura 10 - Índice de preços residenciais com foco na taxa de variação mensal	10
Figura 11 - Índice de preços residenciais no período de 2007-2023 nas cidades de Lisboa, Porto e na Região do Algarve	11
Figura 12 - Índice de preços residenciais nas cidades de Lisboa, Porto e na região do Algarve no 3º trimestre de 2023 com taxa de variação homóloga e trimestral	12
Figura 13 - Índice de preços residenciais com variação homóloga no 3º trimestre de 2023 nas capitais de distrito	12
Figura 14 - Preços de transação por metro quadrado na cidade de Lisboa (2011-2023) para imóveis novos e usados	13
Figura 15 - Índice de rendas residenciais no período 2010-2023	14
Figura 16 - Índice de rendas residenciais em Lisboa e Porto (2011-2023)	14
Figura 17 - Índice de rendas residenciais no 3º trimestre de 2023 com taxas de variação homóloga e trimestral	15
Figura 18 - Yields (taxas de rentabilidade) obtidas no período de 2015-2023 em Lisboa e Porto	16
Figura 19 - Relação Custo de imóvel novo e usado em Lisboa com salário médio e mínimo	17

Figura 20 - Evolução dos impostos para aquisições de habitação própria	34
--	----

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 - Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual situados em edifícios clássicos, por entidade proprietária do alojamento, total e com necessidades de reparação profundas - Dados INE.....	9
Quadro 2 - Relação custo do m2 novo e usado na cidade de Lisboa pelos salário mínimo e médio...	17
Quadro 3 - Tabela do valor a pagar do IMT para habitação própria e permanente.....	21
Quadro 4 - Tabela do valor a pagar do IMT para segunda habitação ou arrendamento.....	22
Quadro 5 - Custo do IVA acrescido ao custo da construção em zona ARU e fora da ARU.....	24
Quadro 6 - IRS a pagar em diferentes períodos de duração do contrato.....	26
Quadro 7 - Valores a pagar na aquisição de um imóvel de 200.000€ para habitação própria e permanente.....	30
Quadro 8 - Valores a pagar na aquisição de um imóvel de 250.000€ para habitação própria e permanente.....	31
Quadro 9 - Valores a pagar na aquisição de um imóvel de 300.000€ para habitação própria e permanente.....	32
Quadro 10 - Resultados da simulação de compra de habitação de 100.000 € a 400.000 € e o respetivo peso de acumulado de impostos nessa mesma aquisição com obras no valor de 50.000€ + IVA (custo dos materiais apenas e fora da ARU).....	34
Quadro 11 - Tabela com o total das obrigações face ao estado na compra do imóvel com a finalidade do arrendamento.....	36
Quadro 12 - Valor necessário para preparação do imóvel em zona ARU para o mercado de arrendamento em cada uma das fases.....	38
Quadro 13 - Custo anual de um imóvel arrendado nas condições anteriormente mencionadas e o peso dos impostos nesses mesmos custos.....	39
Quadro 14 - Custos totais e respetivo peso dos impostos nesses custos num período de investimento no mercado de arrendamento de 5 anos com as condições consideradas.....	40
Quadro 15 - Custos totais e respetivo peso dos impostos nesses custos num período de investimento no mercado de arrendamento de 10 anos com as condições consideradas.....	41
Quadro 16 - Preço da renda mensal a cada ano.....	41

Quadro 17 - Valor necessário para transformação do imóvel em zona não ARU para o mercado de arrendamento em cada uma das fases.....	42
Quadro 18 - Custo anual de um imóvel arrendado nas condições anteriormente mencionadas e o peso dos impostos nesses mesmos custos em zona não ARU.....	43
Quadro 19 - Custos totais e respetivo peso dos impostos nesses custos num período de investimento no mercado de arrendamento de 5 anos com as condições consideradas em zona não ARU.....	43
Quadro 20 - Custos totais e respetivo peso dos impostos nesses custos num período de investimento no mercado de arrendamento de 10 anos com as condições consideradas em zona não ARU.....	44
Quadro 21 - Total de custos acumulados e somatório das rendas obtidas com o imóvel em ARU.....	45
Quadro 22 - Comparação em zona ARU e não ARU dos resultados obtidos e comparação dos resultados do valor dos impostos, lucro recebido e rentabilidade total do negócio.....	46
Quadro 23 - Rentabilidade obtida sem aquisição no período de 10 anos.....	47

SÍMBOLOS, UNIDADES, ACRÓNIMOS E ABREVIATURAS

ARU- Área de reabilitação urbana

BCP - Banco comercial português

COVID-19 - Coronavirus disease 2019

INE - Instituto nacional de estatística

IMI - Imposto municipal sobre imóveis

IMT- Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

IRS - Imposto sobre os rendimentos de pessoas singulares

IS - Imposto do Selo

IVA - Imposto sobre valor acrescentado

m² - metro quadrado

SICC - Sistema de informação de custos de construção

SIR - Sistema de informação residencial

T2 - tipologia 2 quartos

VPT - Valor patrimonial tributável

INTRODUÇÃO

1.1. ENQUADRAMENTO

No cenário contemporâneo português, a questão da habitação emerge como um dos tópicos mais prementes e discutidos com a dificuldade das famílias jovens comprarem ou arrendarem e a necessidade crescente de soluções que garantam acessibilidade à habitação. O presente trabalho insere-se neste contexto desafiador.

O enquadramento desta pesquisa é delineado pela conjuntura atual em que a habitação se destaca como uma preocupação central. A crescente demanda por alojamentos, aliada às políticas voltadas para a construção e reabilitação, torna imperativo uma análise minuciosa dos fatores que compõem o custo habitacional. Neste contexto, as taxas e impostos revelam-se elementos cruciais, desempenhando um papel significativo na viabilidade económica da habitação.

1.2. OBJETIVOS

O principal objetivo deste estudo é investigar a verdadeira importância das taxas e impostos no custo da habitação reabilitada em Portugal. Pretende-se, assim, como principal foco, compreender o impacto desses encargos nas despesas dos proprietários e, por conseguinte, nos inquilinos, de forma a criar algumas perceções que contribuam para uma abordagem mais informada e sustentável na política habitacional. Para isso irá primeiramente ser simulada uma compra de um imóvel, com algumas possibilidades de preço final, e avaliar o impacto fiscal nos custos e no preço final e finalmente o grande objetivo será analisar um investimento de uma habitação coletiva de 5 habitações, com o intuito de reabilitar completamente e inserir o imóvel no mercado de arrendamento. Serão analisados 10 anos de investimento e o comportamento dos custos e impostos. A dissertação irá focar-se especialmente na cidade de Lisboa, especialmente no estudo de caso.

Como objetivos secundários situam-se os seguintes pontos:

- A caracterização do mercado habitacional com o objetivo de quantificar as habitações que estão no mercado e compreender como se tem movimentado o mercado imobiliário ao longo dos anos.
- Pretende-se também caracterizar todas as obrigações ao estado na compra e no arrendamento de habitação.
- Por fim analisar-se a evolução salarial conjuntamente com a evolução do mercado imobiliário de forma a perceber se o poder de compra será o mesmo num intervalo de tempo definido.

1.3. ORGANIZAÇÃO E ESTRUTURA DO TRABALHO

A pesquisa seguirá uma abordagem estruturada, iniciando com uma revisão do estado da arte no que diz respeito às questões habitacionais em Portugal. Para isso irá iniciar-se com uma quantificação dos alojamentos e procurar quantificar as unidades devolutas, e dentro dessas saber qual o número que necessita de reabilitação. Por outro lado também se procurará saber como tem evoluído a reabilitação ao longo dos anos e qual a sua tendência. O mercado imobiliário e a sua evolução ao longo dos anos será alvo de análise, tanto na compra como no arrendamento. A evolução salarial terminará este capítulo, sendo analisada e comparada com a evolução do preço habitacional.

Posteriormente, será realizada uma análise abrangente dos diferentes tipos de taxas e impostos incidentes sobre a propriedade, na compra e no arrendamento, procurando defini-los e quantificá-los.

No capítulo seguinte procurará-se quantificar todos estes custos para a aquisição de uma habitação T2 a formato de exemplo para se perceber a dificuldade de quem está a iniciar as suas carreiras e procura habitação para se estabelecer. De seguida apresenta-se um estudo de caso com o objetivo de apresentar um cenário de investimento, com o intuito de colocar o imóvel no mercado de arrendamento, procurando quantificar todos os custos e benefícios.

Esses resultados serão apresentados, comparados e discutidos, procurando perceber quais os custos mais significativos e se haverá motivação ao risco à execução do investimento.

2

CARATERIZAÇÃO DO MERCADO HABITACIONAL E DO PARQUE A REABILITAR

2.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este capítulo analisa os dados referentes à habitação em Portugal, de forma a avaliar a necessidade de reabilitação e qual o parque a reabilitar. Para isso irá avaliar-se a tendência construtiva, procurando quantificar o número de edifícios que estão devolutos e ao mesmo tempo entender a razão da falta de habitação que é um dos grandes problemas identificados na atualidade.

Procura-se também caraterizar o mercado habitacional, relacionar a falta de habitação com os aumentos do valor de aquisição e de renda mensal em todo o território nacional e relacionar as tendências do mercado, assim como as maiores necessidades em número de unidade de alojamentos.

2.2. CARATERIZAÇÃO DO PARQUE A REABILITAR

2.2.1. QUANTIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO

Analisando os resultados do Censos 2021 [1], pode-se concluir que existem em Portugal, à data de 2021, um total de 3 573 416 edifícios e 5 981 482 alojamentos, sendo que o grande pico construtivo ocorreu de 1961 a 2000 com um total de 2 105 998 edifícios, ou seja, 59% de todo o parque habitacional. A partir do ano de 2000 notou-se um decréscimo que se foi acentuando até ao ano de 2021, como se pode verificar na figura 1, com especial foco de 2011 a 2021 onde apenas se construíram um total de 110 784, número este que se pode observar na figura 2.

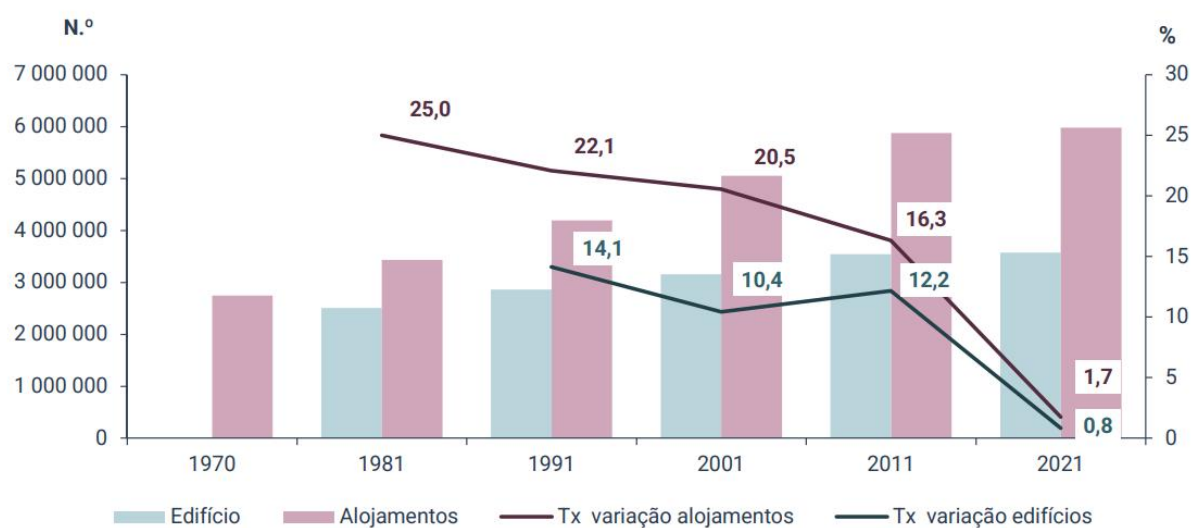


Figura 1 - Evolução do número de edifícios clássicos e de alojamento, 1970-2021 (INE) [2]

De todo o parque habitacional, 50.2% dos edifícios foram construídos até ao ano de 1980 e 82% foi construído até ao ano 2000. Pode-se prever que a reabilitação é necessária, dado que os edifícios podem apresentar também falta de condições face às exigências atuais, por falta tecnológica à data, por exemplo no que toca ao conforto térmico e acústico, de forma a garantir a saúde física e mental dos utilizadores.

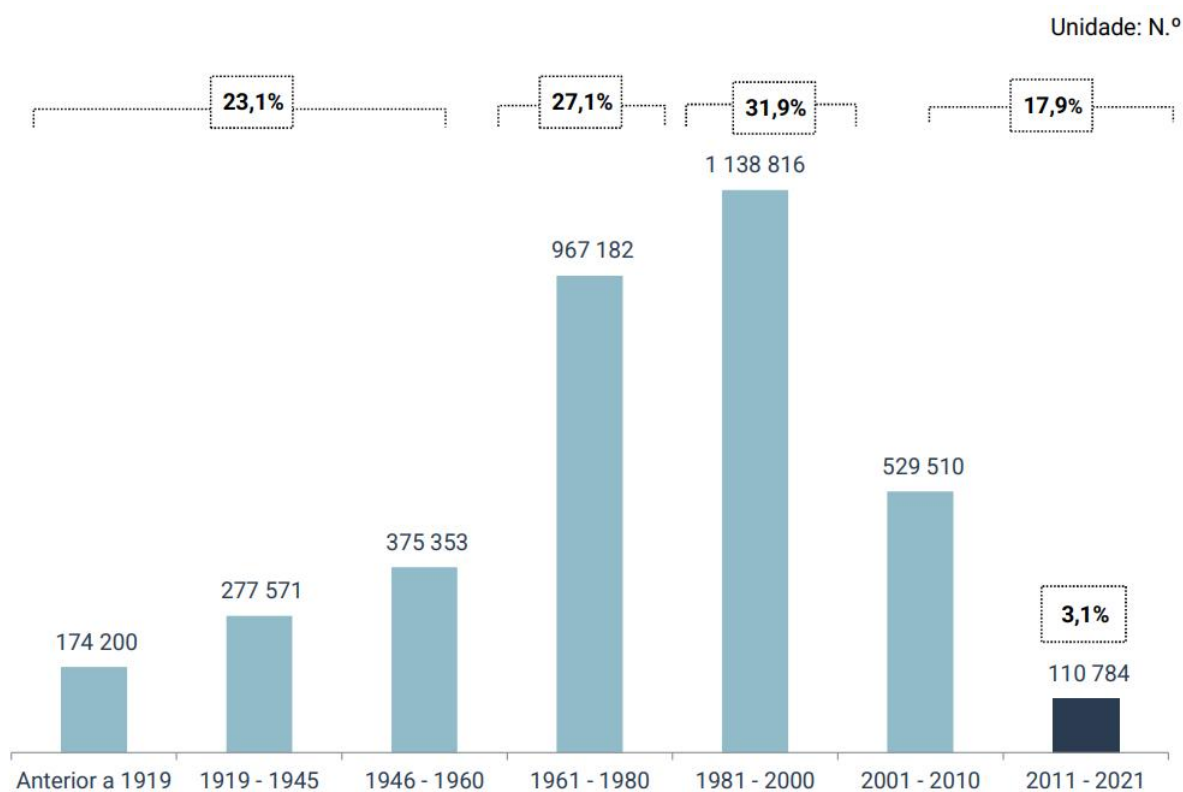


Figura 2 - Edifícios clássicos por época de construção, 2021 (INE) [2]

Nos últimos dez anos, foram construídos um total de 110.784 edifícios, dos quais 91,7% eram compostos por apenas um alojamento. Refira-se que, considerando o conjunto total de edifícios no parque habitacional, 86,7% correspondem a edifícios unifamiliares, indicando um aumento significativo na construção desse tipo.

Analisando os dados do Censos 2021 [1], observa-se ainda que 64,2% dos edifícios não necessitam de reparações, ou já foram reparados e 4,6% necessitam de reparações profundas. Reparções ligeiras tem uma representação de 21,8% do total do parque habitacional e 9,4% de reparações médias.

2.2.2. EDIFÍCIOS DEVOLUTOS

Analisando-se os edifícios devolutos que representam as unidades de alojamento desocupadas, com ou sem condições de habitabilidade, pode-se observar a partir do Censos 2021 que 12,1% de todo o parque habitacional, ou seja, 723 215 alojamentos estão à data de 2021 desocupados.

Observa-se também que 4 151 148 unidades de alojamento, ou seja, 69,4% estão a ser utilizados para habitação própria e permanente e que 1 104 881 (18,5%) como habitação secundária, que em muitos casos pode mesmo ser habitação secundária ou apenas uma unidade de alojamento devoluta por falta de interesse no mercado de arrendamento.

As percentagens mudam quando em análise estão as unidades de alojamento a necessitar de reparações profundas, como se pode observar no figura 3, onde existem 108 919 são unidades de alojamentos devolutas, 57 465 de residência habitual e 30 682 de residência secundária num total de 197.066 alojamentos com necessidade de reabilitação profunda.

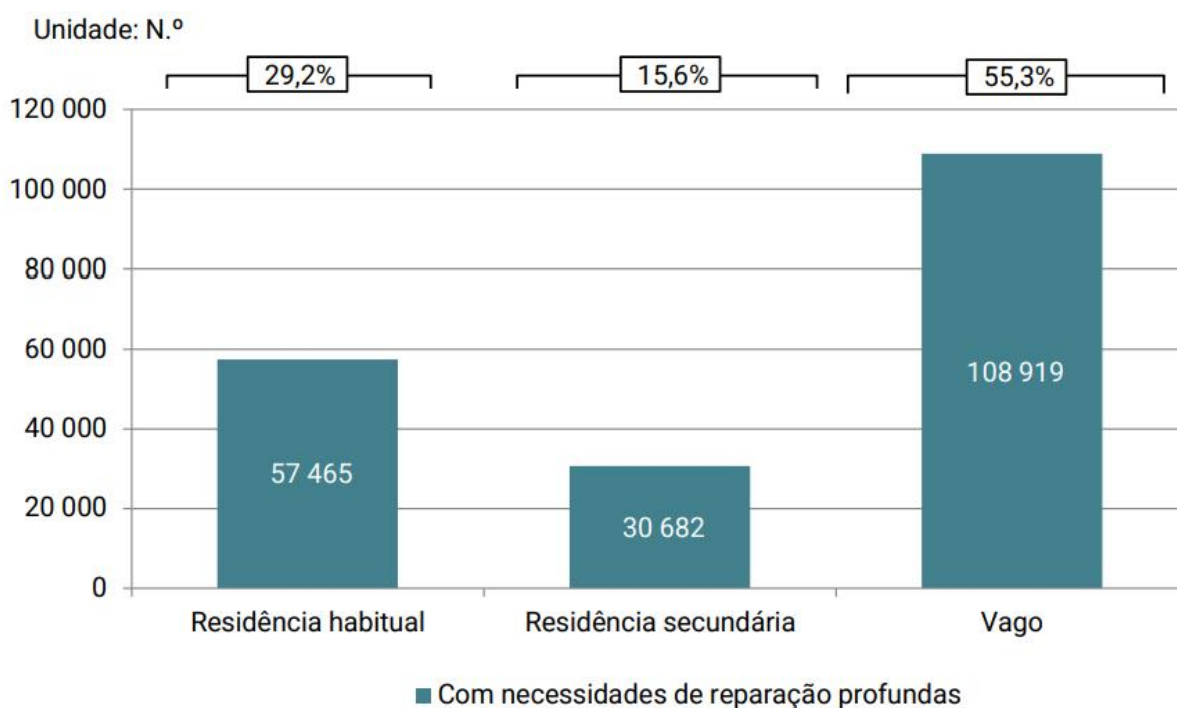
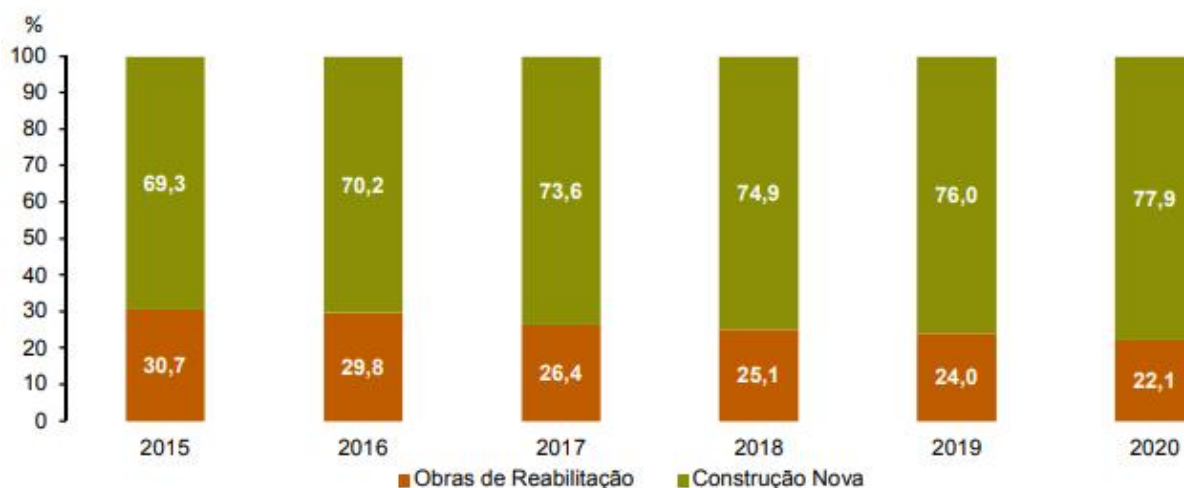


Figura 3 - Alojamentos familiares clássicos situados em edifícios clássicos com necessidade de reparações profundas, segundo a forma de ocupação, 2021 (INE) [2]

2.2.3. A REABILITAÇÃO NA ÚLTIMA DÉCADA

Dada a diminuição no que toca à construção de nova habitação, naturalmente a reabilitação foi e ainda é essencial para alojar várias famílias e criar condições de maior conforto de qualidade térmica e acústica, assim como modernizar os espaços interiores para que tenha um ar rejuvenescido e moderno. Analisando os dados, verifica-se que como foi mencionado anteriormente, de todo o parque habitacional existente, 50,2% foi construído até ao ano de 1980, ou seja, 41 anos até ao ano de 2021, altura em que o Censos foi realizado e também que do parque habitacional com necessidades profundas de reparação, 55,3% estão devolutos. Daqui se pode concluir que a reabilitação é completamente essencial e indispensável, e a falta dela representará um problema de para o alojamento em Portugal.

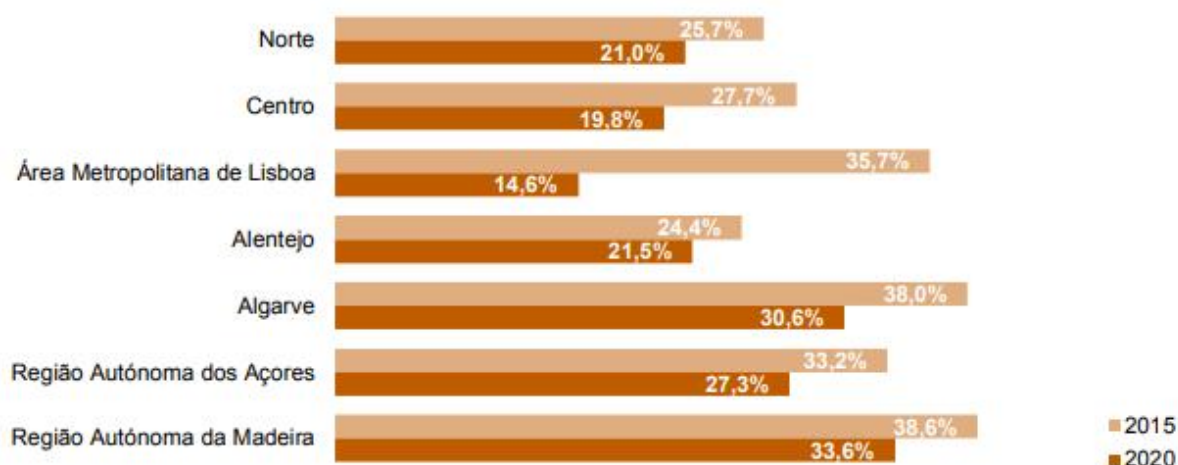
Analisando-se o peso das obras de reabilitação no total de obras licenciadas, observa-se que apesar do potencial e da necessidade de reabilitação, a reabilitação tem vindo a sofrer uma falta de interesse na última década. Como se pode observar na figura 4, o peso das obras de reabilitação sofreu um decréscimo desde 2015.



Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Figura 4 - Evolução da repartição das obras licenciadas em construção nova e reabilitação (2015-2020) - Dados INE [2]

Portugal tem um total de 10.343.066 habitantes à data de 2021 e é um país de enorme centralização, onde a grande maioria da população está concentrada no distrito do Porto (17.3% de todo o país) e de Lisboa (22,2% de todo o país), dado que ainda hoje, conseguem oferecer melhores oportunidades de carreira em diversas áreas, e por isso, é histórico que as pessoas abandonem o interior e se desloquem para as áreas mencionadas. No entanto, analisando-se por zonas (figura 5), pode-se observar que a reabilitação decresceu em todas as áreas, com especial destaque para a Área metropolitana de Lisboa, que quando comparamos o ano de 2015 e de 2020 desceu 21.1 pontos percentuais.



Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Figura 5 - Peso das obras de reabilitação no total de obras licenciadas (2015 e 2020) -Dados INE [2]

Por outro lado, analisando-se as obras de reabilitação efetuadas entre o ano de 2015 e o ano de 2020, observa-se na figura 6, que a reabilitação estava em crescendo até ao ano de 2019, com decréscimo no ano de 2020. Esta ocorrência pode dever-se ao facto da existência da pandemia da COVID - 19 e consequentemente confinamento obrigatório de infetados, o que pode ter levado ao atraso de muita construção.



Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Figura 6 - Obras de Reabilitação por tipo de obra (2015-2020) - Dados INE [2]

2.3. CARATERIZAÇÃO DO MERCADO HABITACIONAL

2.3.1. FORMA DE OCUPAÇÃO DAS HABITAÇÕES

Observando novamente os dados do Censos 2021 [1], (figura 7), retira-se que 70% de todo o parque habitacional é utilizado para habitação própria e permanente, estando ocupados pelos respetivos proprietários, sendo que os restantes 30% poderão estar no mercado de arrendamento, à venda ou simplesmente devolutos. A habitação social poderá ter uma representação no máximo de 3.4% de todo o parque habitacional, o que é significativamente baixo.

Unidade: N.º

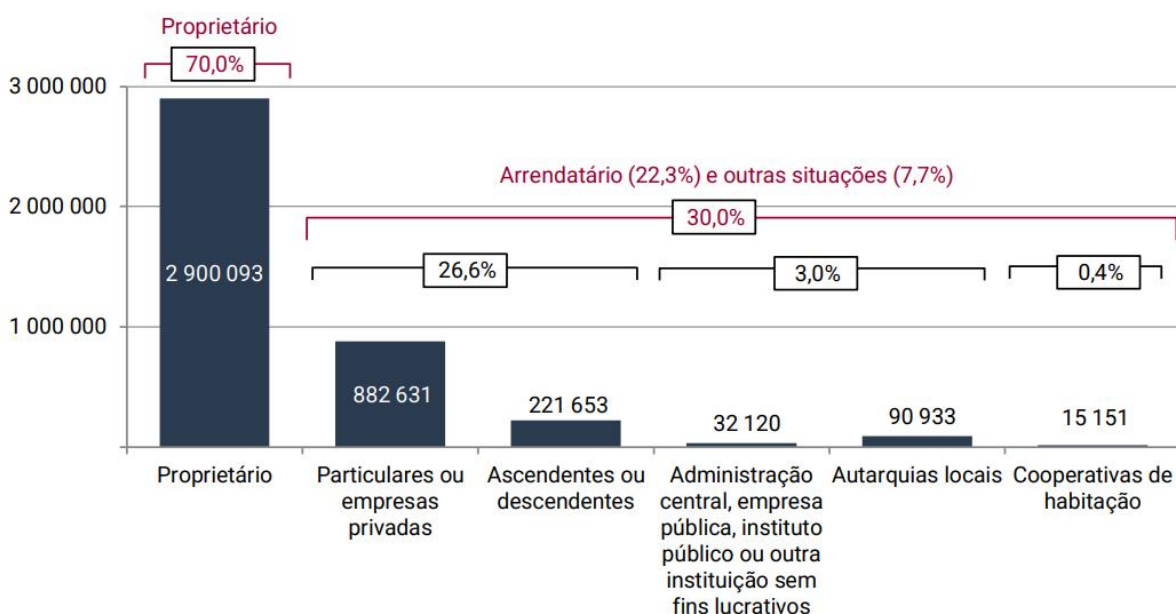


Figura 7 - Alojamentos familiares clássicos, ocupados como residência habitual, segundo a entidade proprietária
- Dados INE [2]

Os resultados dos Censos 2021 proporcionam a correlação entre a natureza da ocupação das unidades de alojamento e o seu estado de conservação. O quadro 1 revela que os alojamentos ocupados pelos proprietários têm a menor necessidade de reabilitação significativa, totalizando apenas 1%. Em contraste destaca-se que os edifícios de carácter público registam percentuais mais preocupantes, isto é, 10.9% das autarquias locais e outras entidades públicas e ainda 4.3% nas cooperativas de habitação.

Quadro 1 - Número de alojamentos familiares clássicos de residência habitual situados em edifícios clássicos, por entidade proprietária do alojamento, total e com necessidades de reparação profundas - Dados INE [2]

Entidade proprietária do alojamento	Alojamentos familiares clássicos de residência habitual		
	Total	Com necessidades de reparação profundas	
	N.º	N.º	%
Total	4 142 581	57 465	1,4
Proprietário	2 900 093	27 715	1,0
Particulares ou empresas privadas	882 631	18 238	2,1
Ascendentes ou descendentes	221 653	4 342	2,0
Administração central, empresa pública, instituto público ou outra instituição sem fins lucrativos	32 120	1 825	5,7
Autarquias locais	90 933	4 698	5,2
Cooperativas de habitação	15 151	647	4,3

2.3.2. CUSTOS DOS IMÓVEIS RESIDENCIAIS PARA AQUISIÇÃO

Utilizou-se o Recurso ao Confidencial Imobiliário [3] para perceber como evoluíram os preços dos imóveis residenciais ao longo dos anos. Utilizando os dados da figura 8, consegue-se perceber que o imobiliário tem uma tendência forte de subida desde 2015, sendo que apresentou apenas uma quebra entre os anos de 2008 e 2014, provavelmente por influência da crise imobiliária de 2008 que deu início nos Estados Unidos com a falência de grandes grupos financeiros e que escalou pelo mundo todo, tendo afetado a economia dos países e consequentemente a banca.



Figura 8 - Índice de preços residenciais entre os anos 1990-2020 [3]

O mercado imobiliário habitacional tem sofrido subidas significativas, sendo cada vez mais complicada a aquisição de uma unidade habitacional. Pode-se observar na figura 9 que comparando o período de Setembro de 2022 a Setembro de 2023, obteve-se uma subida de mais ou menos 13%. Se quisermos ser mais atuais e analisar o valor da variação trimestral nesta data, observa-se um crescimento de cerca de 3.5%, que tentando-se repetir a tendência para um ano completo nos levaria

aos valores aproximados ao que se obteve na variação homóloga. Analisando a variação mensal, que será de cerca de 1%, repara-se que há relação no crescimento e que tudo nos aponta para uma possível variação homóloga no próximo ano idêntica à do ano anterior.

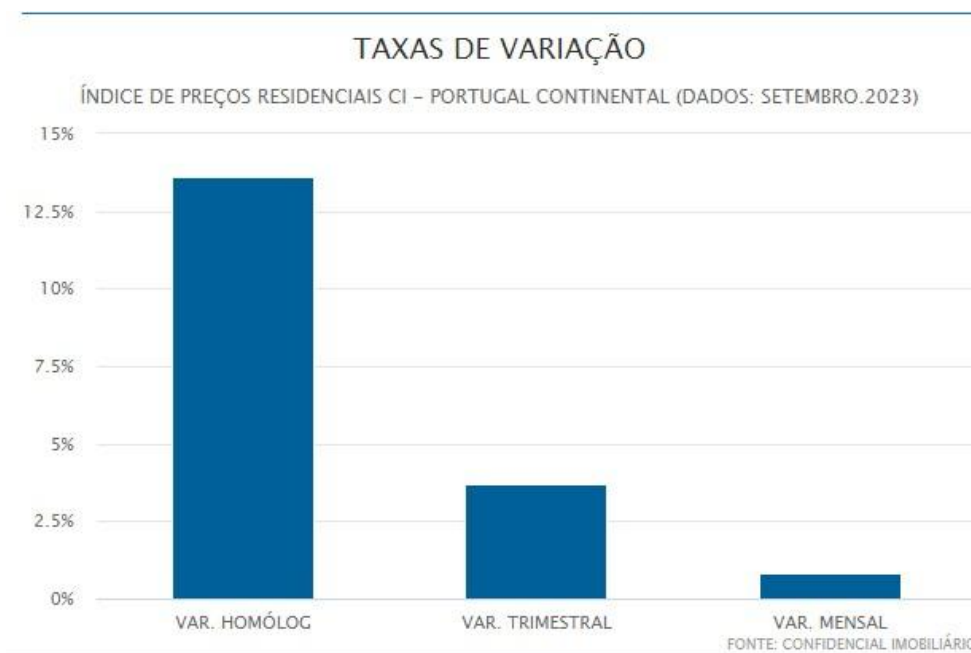


Figura 9 - Índice de preços residenciais com variação homóloga, trimestral e mensal em Setembro de 2023 [3]

Se não se quiser tirar conclusões mensais apenas a partir de Setembro de 2023 e se olhar para um intervalo de tempo maior, verifica-se na figura 10 que de Setembro de 2019 a Setembro de 2023, apesar de haver variações diferentes, consegue-se perceber uma tendência média na linha de 1% ao mês, onde quando há uma correção negativa ou positiva, o mercado tende a compensar e corrigir, de forma a seguir o padrão médio de 1%.



Figura 10 - Índice de preços residenciais com foco na taxa de variação mensal [3]

Tal como foi referido uns parágrafos atrás, o imobiliário sofreu uma quebra do ano de 2008 a 2014, tendo revertido a tendência no ano de 2015. A partir desse mesmo ano, observa-se na figura 11 uma forte tendência de subida, onde a cidade de Lisboa respondeu primeiro e o Porto e o Algarve responderam mais tarde, tendo praticamente a mesma variação de subida da cidade de Lisboa, estando até com uma tendência de aproximação entre si.

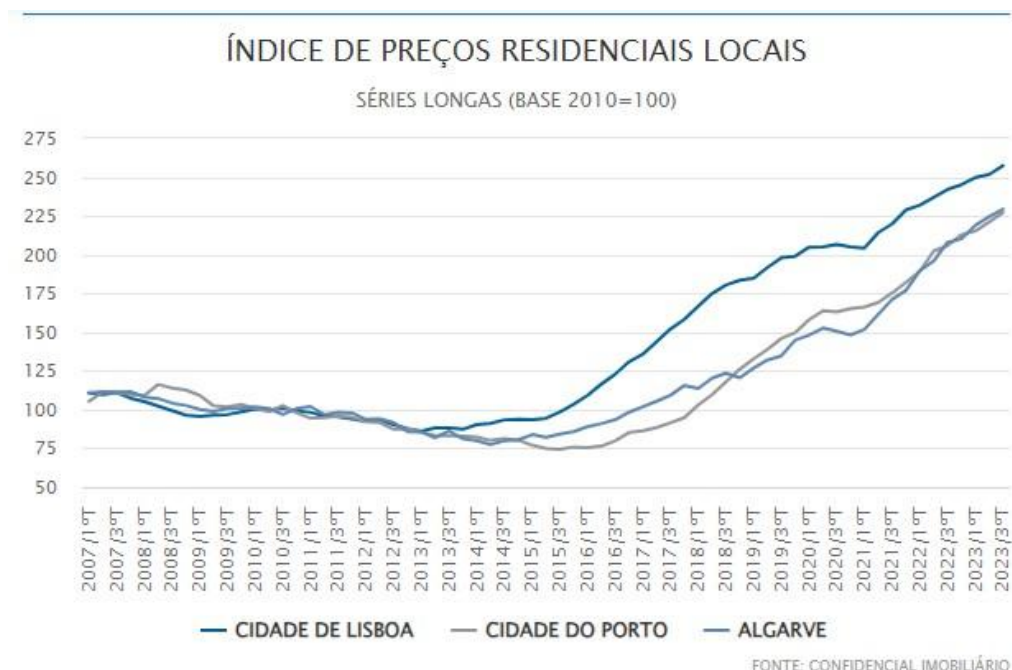


Figura 11 - Índice de preços residenciais no período de 2007-2023 nas cidades de Lisboa, Porto e na Região do Algarve [3]

Tal como referido anteriormente, há uma tendência de aproximação dos mercados e como se pode observar, comparando o período homólogo nas mesmas 3 áreas, observa-se na figura 12 que a cidade de Lisboa apresentou um crescimento de 6%, sendo que o Porto e o Algarve obtiveram uma valorização ligeiramente superior a 10%. No entanto, se se olhar para a taxa de variação trimestral, pode-se reparar que o Porto obteve ligeiro maior crescimento do que Lisboa, mas o Algarve de alguma forma não acompanhou e apenas igualou.

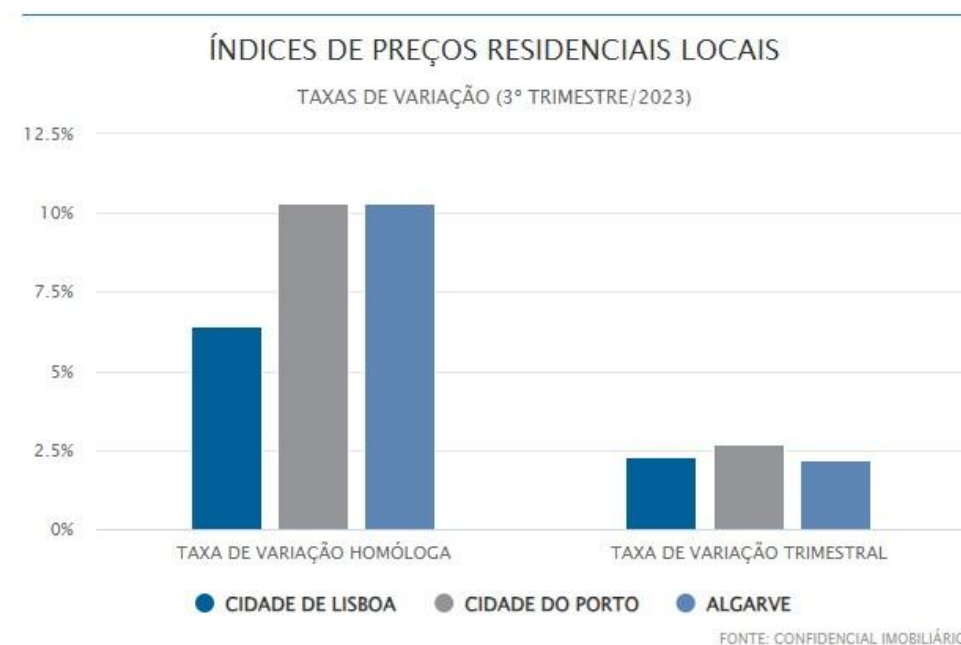


Figura 12 - Índice de preços residenciais nas cidades de Lisboa, Porto e na região do Algarve no 3º trimestre de 2023 com taxa de variação homóloga e trimestral [3]

Apesar do elevado crescimento nas cidades do Porto, Lisboa e na Região do Algarve, ao analisar-se o mesmo índice com taxas de variação homóloga nas capitais de distrito, observa-se na figura 13 que há um elevadíssimo crescimento em algumas cidades vizinhas das cidades anteriormente referidas, ou seja, de Aveiro, Braga e Viseu com taxas de variação de crescimento a rondar os 30% , 22% e 28% respetivamente, e com Santarém com variações positivas de também 30%.

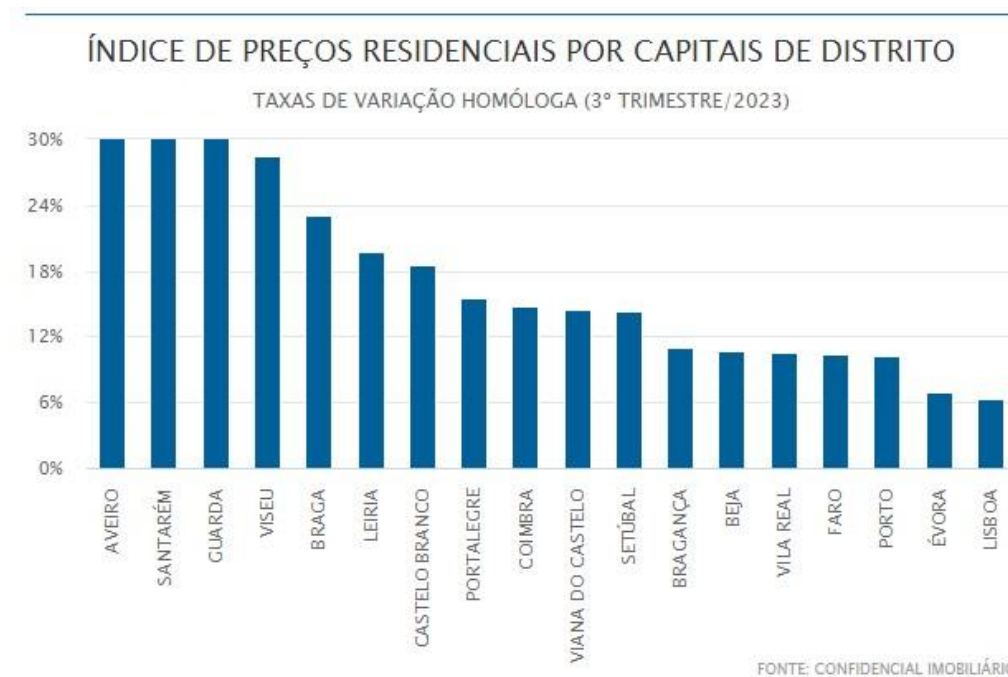


Figura 13 - Índice de preços residenciais com variação homóloga no 3º trimestre de 2023 nas capitais de distrito [3]

A título exemplificativo, analisando-se os preços de transação por metro quadrado na cidade de Lisboa, a Setembro de 2023, retira-se a partir da figura 14, que para adquirir uma unidade de habitação nova, paga-se e média cerca de 7000€ por cada metro quadrado, enquanto se for um imóvel usado, paga em média cerca de 4000€.

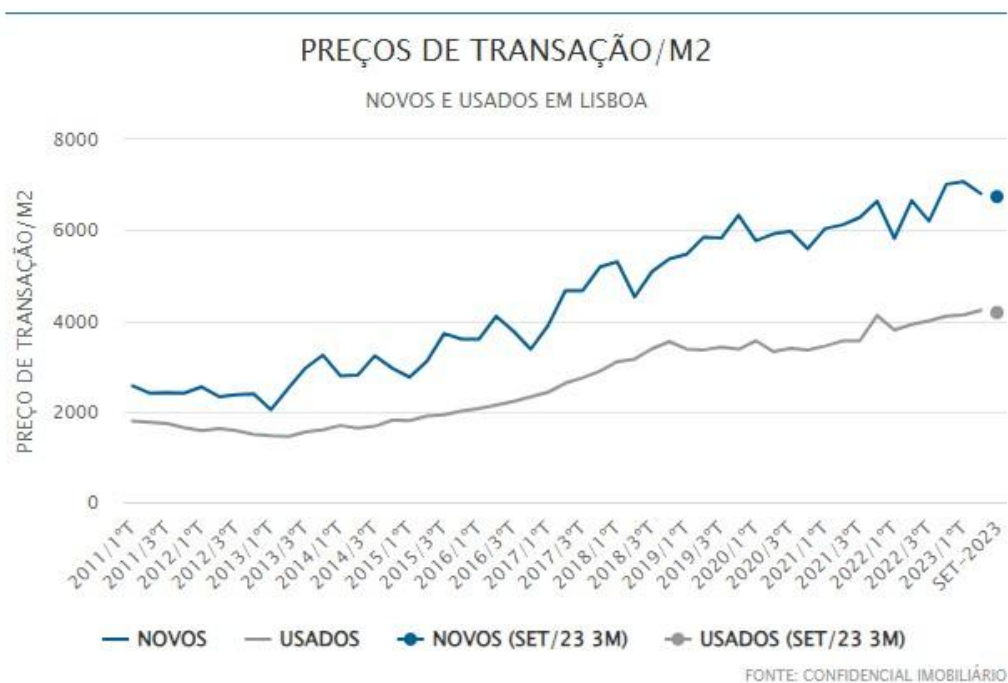


Figura 14 - Preços de transação por metro quadrado na cidade de Lisboa (2011-2023) para imóveis novos e usados [3]

2.3.3. CUSTOS DOS IMÓVEIS RESIDENCIAIS PARA ARRENDAMENTO

Tal como no mercado de compra e venda residencial, o mercado de arrendamento apresenta um comportamento idêntico, tendo uma ligeira quebra até ao ano de 2014 e iniciando uma forte tendência de alta no ano de 2015. A partir da figura 15 consegue-se retirar que os dois mercados andarão possivelmente interligados, sendo que quando um quebra, o outro também sofre e vice-versa.

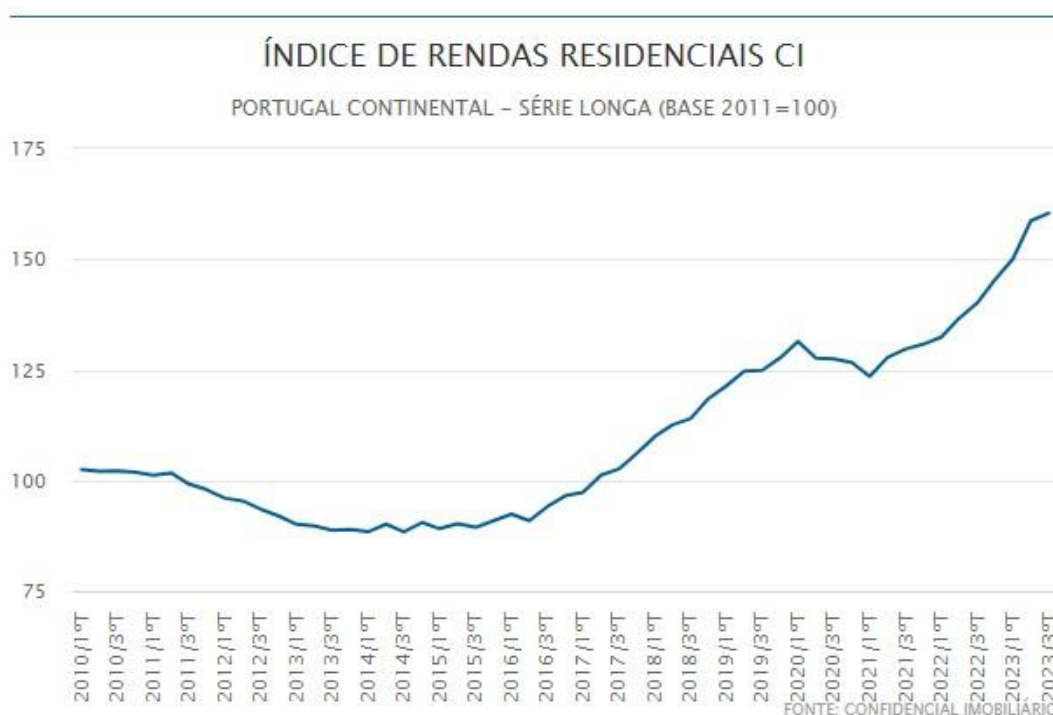


Figura 15 - Índice de rendas residenciais no período 2010-2023 [3]

Ao analisar-se os mercados de arrendamento das cidades de Lisboa e Porto, tal como se fez na compra e venda, (figura 16), há também uma ligação, sendo que, tal como aconteceu com a aquisição, no início de 2015, o mercado da cidade de Lisboa respondeu com bastante força com uma forte tendência de alta, sendo que a cidade do Porto respondeu um pouco mais tarde e de forma mais lenta, mas no entanto mais estável, com tendência em se igualarem cerca de 6 anos depois e de levarem o mesmo padrão de crescimento desde então.

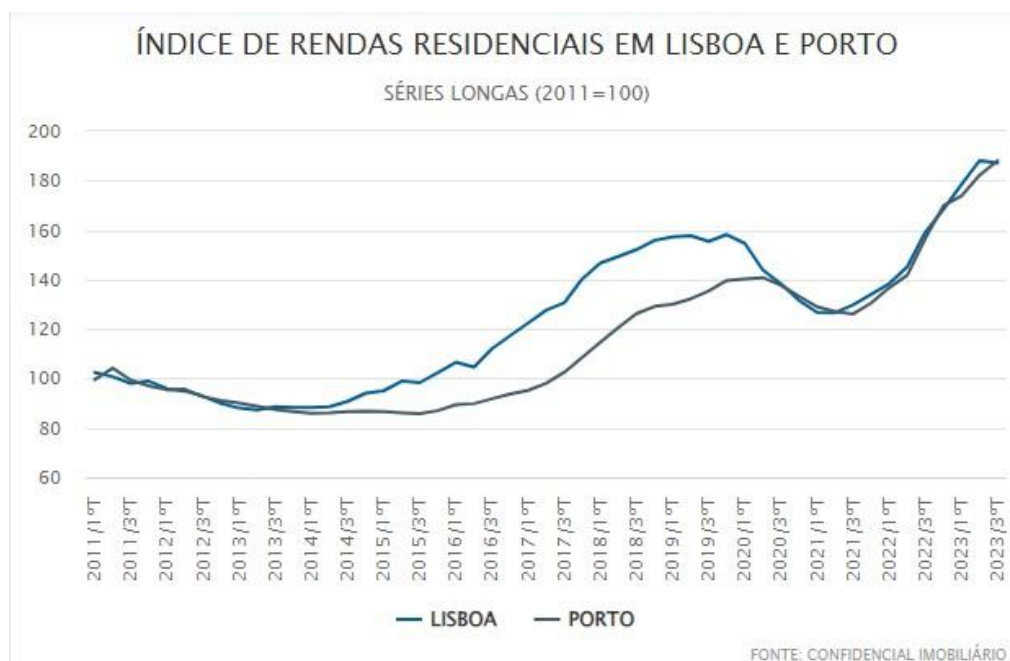


Figura 16 - Índice de rendas residenciais em Lisboa e Porto (2011-2023) [3]

Curiosamente ao se avaliar os valores do recente 3º trimestre de 2023 na figura 17, em relação ao período homólogo do ano anterior, observa-se que o Porto obteve um crescimento de 20% no valor das rendas. Valor este que é superior aos 17% ocorridos em Lisboa e aos 14.5% obtidos na média do território nacional. Mesmo num período mais curto, o Porto apresentou um crescimento de 3% em apenas um trimestre, o que significa um crescimento elevadíssimo, tendo em conta que Lisboa não cresceu e a nível nacional o mercado cresceu apenas cerca de 1%.

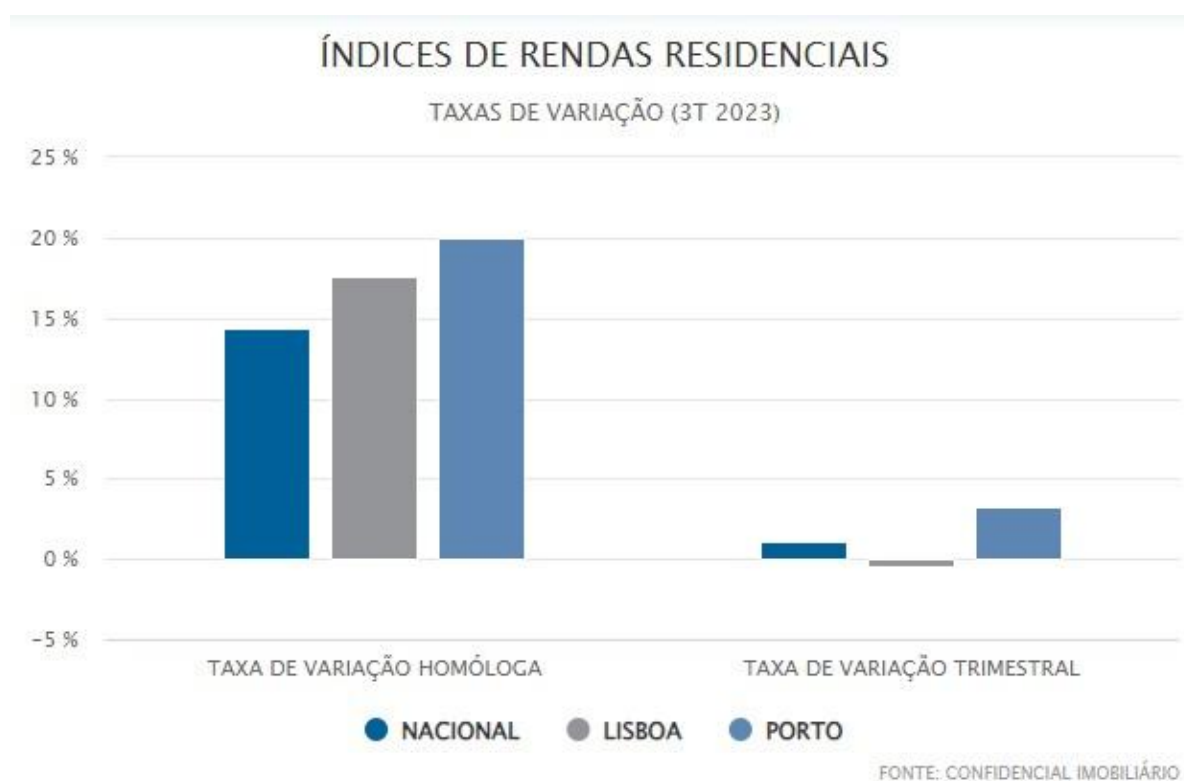


Figura 17 - Índice de rendas residenciais no 3º trimestre de 2023 com taxas de variação homóloga e trimestral [3]

Apesar do forte crescimento dos valores das rendas, o que se poderia prever seria que o yield (rentabilidade obtida) residencial nas cidades do Porto e Lisboa pudesse de certa forma ter crescido, mas aconteceu o oposto. De alguma forma, desde que o mercado imobiliário iniciou a sua forte tendência de subida em 2015, os yields residenciais diminuíram de forma constante, apesar dos valores das rendas terem crescido como se pode observar no gráfico 18. Desde o início de 2022 que a tendência foi quebrada, estando neste momento com uma ligeira subida, mas ainda abaixo das yields recebidas no ano de 2015.

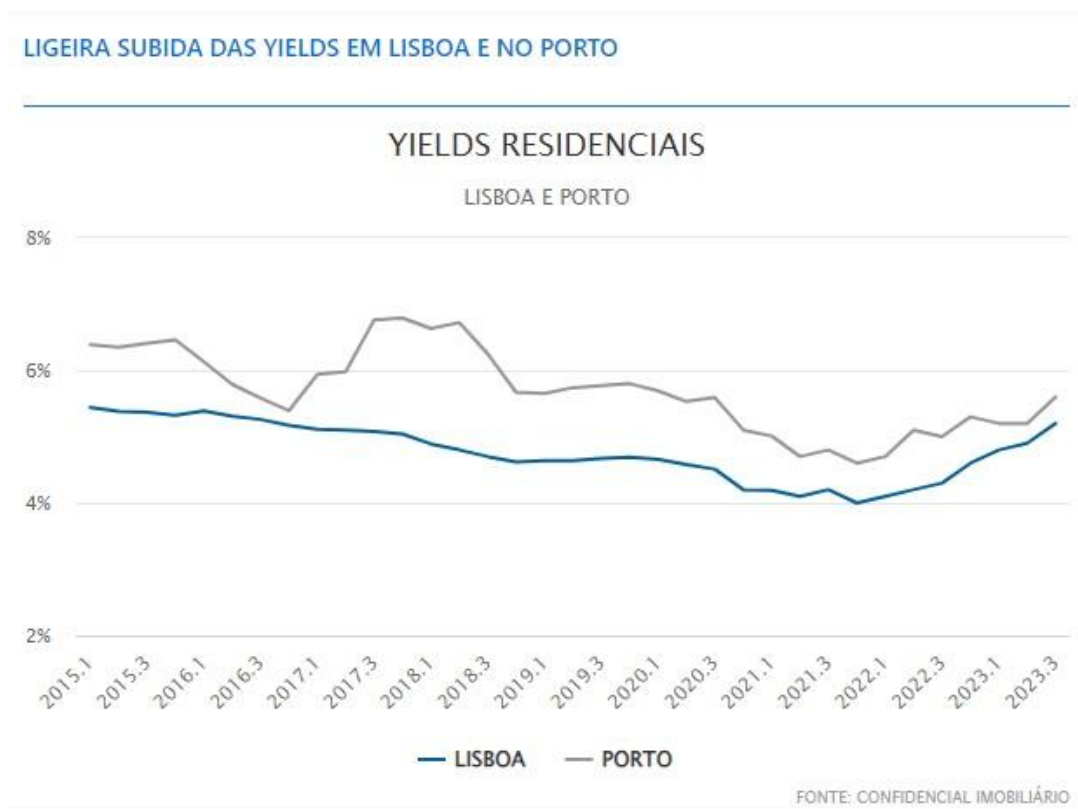


Figura 18 - Yields (taxas de rentabilidade) obtidas no período de 2015-2023 em Lisboa e Porto [3]

2.4. EVOLUÇÃO SALARIAL EM PORTUGAL (2015-2023)

Em 2015, o salário mínimo em Portugal situava-se nos 505€. Até 2023, observou-se um aumento notável para 760€, o que representa uma subida salarial de 50,5%.[4][5] Essa evolução reflete os esforços contínuos para melhorar as condições de vida dos trabalhadores e aumentar o poder de compra. Os trabalhadores que auferem o salário mínimo representam 20,8% [6] da comunidade trabalhadora.

Ao considerar o salário médio, percebemos que em 2015, era de 1231€, e em 2023, alcançou o patamar de 1539€ o que representa um aumento de 23,32%, tendo por base o ano de 2015. Verifica-se assim que poderá haver uma aproximação do salário mínimo ao salário médio caso estas percentagens de aumento salarial se verifiquem por um período mais longo. Ainda assim, analisando para o intervalo temporal, que neste caso é de 8 anos, podemos verificar uma subida salarial média de 2,73% por cada ano, enquanto o salário mínimo sofreu uma subida de 5,75% por cada ano. Estes valores foram calculados tendo por base o valor inicial em 2015 e o valor final em 2023.

Analisando o preço das casas e o seu comportamento durante o mesmo período, em 2015 os preços por metro quadrado para imóveis usados eram de 2000 €, e para imóveis novos, 3000 €, conforme a Figura 14 apresenta. Contudo, em 2023, esses valores aumentaram para cerca de 4100€ para imóveis usados e 7000€ para imóveis novos. Esta subida tem uma representação de subida de 105% para imóveis usados e de 133,33% para imóveis novos.

Verifica-se que os portugueses sofreram uma perda significativa no poder de compra, isto é, o valor das casas usadas cresceu 4,5 vezes mais do que o salário médio. Já para as novas habitações, o preço dos alojamentos novos cresceram 5,72 vezes mais do que o salário médio.

Comparando a evolução do salário mínimo, médio e os preços das casas em Lisboa, torna-se evidente que o aumento do salário mínimo e médio não acompanhou proporcionalmente o aumento dos preços imobiliários tal como se pode verificar na figura 19.

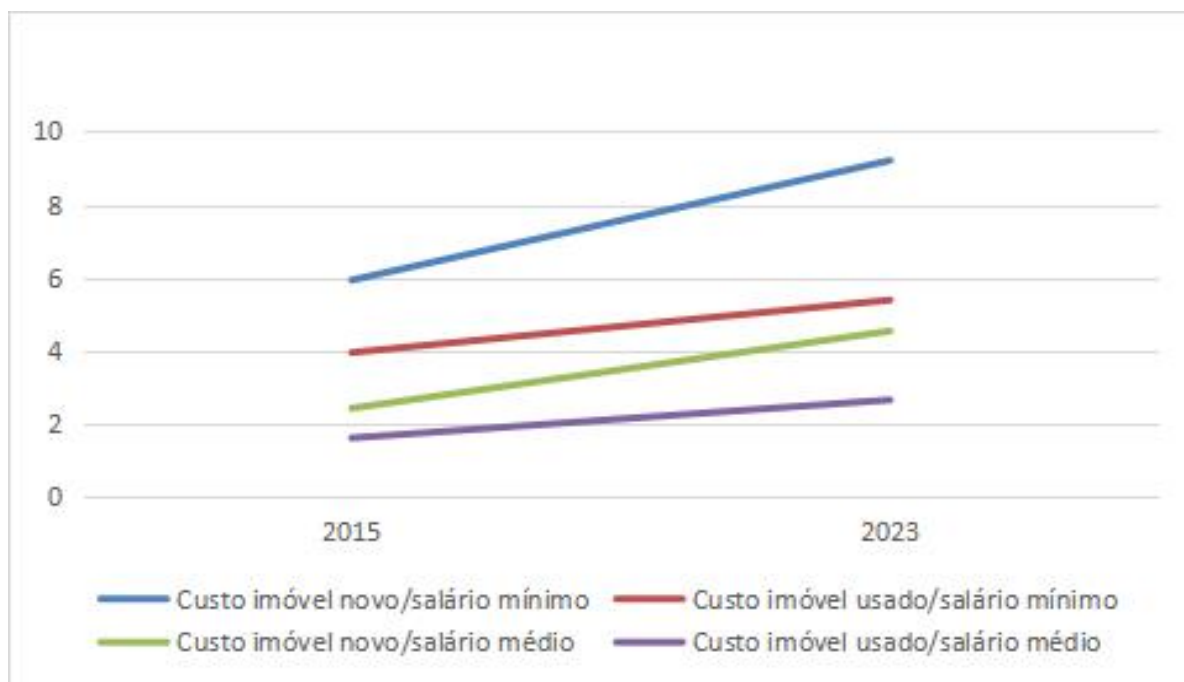


Figura 19 - Relação Custo de imóvel novo e usado em Lisboa com salário médio e mínimo

A partir dos dados que deram origem à figura 19 e que estão representados no quadro 2, verifica-se que comprar casa nova em 2023 é 1,55 vezes mais cara do que em 2015 para quem aufer o salário mínimo e 1,87 vezes mais cara para quem recebe o salário médio. Para quem comprar um imóvel usado, este custa 1,36 vezes mais do que em 2015 para quem recebe salário mínimo e 1,64 vezes mais para quem aufer o salário médio.

Quadro 2 - Relação custo do m2 novo e usado na cidade de Lisboa pelos salário mínimo e médio

	2015	2023	Relação 2023/2015
Custo de m ² novo/salário mínimo	5,94	9,21	1,55
Custo de m ² usado/salário mínimo	3,96	5,39	1,36
Custo de m ² novo/salário médio	2,44	4,55	1,87
Custo de m ² usado/salário médio	1,62	2,66	1,64

2.5. SÍNTESE DO CAPÍTULO

Portugal é um país onde se construiu de forma considerável entre os anos de 1961- 2000, tendo trazido imensa oferta ao mercado. A partir do ano 2000, a construção nova foi decrescendo consideravelmente, pelo que se ficou com mais de 50% de todo o parque habitacional construído até ao ano de 1980 e de mais de 80% construído até ao ano 2000.

Pode-se afirmar que a desocupação é muito significativa, já que 12,1% do parque habitacional está devoluto, e segundo o INE 18.5% são utilizados como habitação secundária, o que faz com que o mercado habitacional baixe a oferta, já que mais de 30% do parque habitacional não está disponível para ser utilizado/arrendado para habitação própria e permanente.

A juntar a este facto, dos alojamentos a necessitar de reabilitação profunda, 55.3% estão vazios e 15.6% são habitação secundária, pelo que permite admitir que estes alojamentos destinados a habitação secundária, poderão ser apenas mais unidades devolutas providas de heranças ou apenas alguns investimentos parados por falta de interesse no arrendamento tradicional.

A juntar a este facto, retira-se que em Portugal a reabilitação sofreu uma quebra significativa quando analisando os anos de 2015 e 2020, que poderão estar relacionados com a pandemia da COVID-19 e consequente confinamento.

Na análise do mercado, retira-se que na aquisição (compra) os preços têm vindo a subir praticamente de forma uniforme desde o ano de 2015, assim como acontece no mercado de arrendamento, em que o mercado sofreu um abrandamento na altura da pandemia e depois retomou o ritmo a partir de 2022, iniciando-o com um movimento de subida considerável.

Apesar de a situação da habitação ser um problema na sociedade Portuguesa, devido aos preços serem cada vez mais altos, também se pode afirmar que para os proprietários a rentabilidade também é cada vez mais baixa, tendo no último ano, muito provavelmente por perda de poder de compra e consequente aumento de demanda no arrendamento. se aproximado finalmente dos yields recebidos em 2015.

Se os yields são praticamente os mesmos de 2015, teoricamente deveria ser tão fácil arrendar casa como seria em 2015, mas a grande diferença está que na venda de um imóvel novo em Lisboa o custo por m² está nos 7.000€, pelo que ultrapassa a grande maioria da realidade portuguesa e estando ao alcance de muito poucos. Ou seja, pode-se supor que a média salarial dos portugueses não cresceu na mesma proporção. Por outro lado quando se paga esse valor por uma compra, depois não se pode arrendar por preços mais acessíveis, caso contrário nunca se recuperaria o investimento inicial, ou recuperaria-se em um tempo não desejável para a normalidade deste tipo de investimento.

Todo este cenário tem levado a população a procurar outras zonas para viver, aumentando a demanda pelas cidades circundantes das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, causando subidas na ordem dos 30% relativamente ao período homólogo. A tendência será destas cidades continuarem a crescer aproximando-se dos valores das principais cidades, já que ainda apresentam preços mais baixos, no entanto resta saber por quanto tempo dada a demanda crescente.

Ao analisar a evolução do salário mínimo, médio e os preços das casas em Lisboa, destaca-se uma disparidade preocupante. O aumento substancial do salário mínimo e médio, de 2015 a 2023, não seguiu proporcionalmente o crescimento dos preços imobiliários na região, muito pelo contrário. Os preços das casas usadas subiram 4,5 vezes mais do que o salário médio e os imóveis novos 5,72 vezes. Esta discrepância revela uma lacuna significativa entre o poder de compra dos cidadãos e a capacidade de adquirir habitação, tornando-se uma questão crucial para a análise socioeconómica.

A disparidade entre salários e preços das casas tem implicações diretas na acessibilidade ao mercado imobiliário. O aumento mais modesto dos salários em comparação com os preços das habitações cria barreiras substanciais para os indivíduos que aspiram à compra de propriedade e consequentemente ao arrendamento, pois se um investidor faz uma aquisição a um valor superior, vai naturalmente arrendar a um valor também superior. A capacidade de adquirir uma casa, um dos bens mais fundamentais, torna-se cada vez mais desafiadora, especialmente para aqueles cujo poder de compra não cresceu proporcionalmente ao mercado imobiliário.

A crise habitacional emergente dessa discrepância torna-se um dos problemas centrais dos governos, exigindo uma abordagem estratégica e políticas eficientes. A dificuldade de acesso à habitação não apenas afeta a qualidade de vida dos cidadãos, mas também impacta a estabilidade social e económica de uma região. O governo, portanto, enfrenta o desafio de conciliar o crescimento económico com a necessidade premente de garantir que a habitação seja acessível a todos os estratos da sociedade.

O reconhecimento da habitação como um problema central implica na necessidade de intervenção efetiva por parte do governo. Políticas equitativas e abrangentes devem ser implementadas para abordar essa disparidade, visando garantir que o mercado imobiliário seja mais inclusivo e acessível.

Em suma, a análise dessa disparidade revela a urgência de uma abordagem por parte do governo, reconhecendo a habitação como um problema central que afeta diretamente a qualidade de vida. A implementação de políticas eficazes é crucial para enfrentar esses desafios e promover um ambiente em que todos os cidadãos possam desfrutar do direito básico de habitar dignamente.

3

CARATERIZAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES FACE AO ESTADO NA COMPRA E NO ARRENDAMENTO DE HABITÇÃO

3.1. NOTA INTRODUTÓRIA

Neste capítulo irá caraterizar-se todos as obrigações face ao estado e outros custos obrigatórios na compra e no arrendamento de uma habitação. Para isso irá definir-se e caraterizar individualmente cada parcela, de forma a se conseguir ter uma perceção dos custos no final da operação (no caso da compra) e dos custos associados ao arrendamento de uma habitação.

3.2. OBRIGAÇÕES FACE AO ESTADO NA COMPRA DE BENS IMÓVEIS

3.2.1. IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)

O Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) é uma obrigação tributária cuja arrecadação é destinada aos municípios nos quais os imóveis estão situados e que estão sujeitos a esse imposto. Este tributo incide sobre as transmissões, mediante contra prestação financeira, do direito de propriedade ou de partes desse direito, em relação a bens imóveis localizados no território nacional.

A definição fiscal de transmissão para efeitos do IMT é mais abrangente do que aquela que é aplicada no âmbito do direito privado. Nesse contexto, algumas situações são consideradas transmissões para efeitos de IMT, tais como:

- i) promessas de compra e venda ou troca de imóveis, assim que ocorre a entrega efetiva dos imóveis ao comprador promitente;
- ii) aquisições de quotas ou ações que concedem ao adquirente pelo menos 75% do capital social de uma sociedade cujo ativo seja composto, direta ou indiretamente, por mais de 50% de bens imóveis localizados no território nacional, desde que esses bens não estejam diretamente ligados a atividades agrícolas, industriais ou comerciais, excluindo a compra e venda de imóveis;
- iii) celebração de contratos-promessa de aquisição e alienação de imóveis com cláusulas que permitem a transferência da posição contratual para terceiros;
- iv) cessão da posição contratual pelo promitente comprador;

v) outorga de procuração que concede poderes de alienação de bens imóveis, com renúncia ao direito de revogação.

O sujeito passivo do imposto é o adquirente. Em termos gerais, o IMT incide sobre o valor estipulado no contrato ou, se este for superior, sobre o valor patrimonial tributário do imóvel. No caso de aquisição de prédios urbanos exclusivamente destinados à habitação, as taxas são progressivas, variando conforme o valor da aquisição, com a taxa máxima fixada em 7,5%. Para outros tipos de terrenos urbanos, a taxa é fixa em 6,5%, enquanto para terrenos rústicos, a taxa é de 5%. [7][8]

As taxas de IMT são as seguintes:

- Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria permanente: (redação da lei nº24-D/2022, de 30 de Dezembro pela Declaração de retificação nº7/2023, de 15 de Fevereiro)

Os valores a pagar do IMT para habitação própria e permanente estão descritos no quadro 2, de onde se retira que até os 101.917,00 € há uma isenção e para compras acima dos 633.453,00€ a taxa a pagar é única e o cálculo é apenas o produto do valor da aquisição pela respetiva taxa.

Quadro 3 - Tabela do valor a pagar do IMT para habitação própria e permanente [8]

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 101 917	0	0
De mais de 101 917 e até 139 412	2	0,537 9
De mais de 139 412 e até 190 086	5	1,727 4
De mais de 190 086 e até 316 772	7	3,836 1
De mais de 316 772 e até 633 453	8	-
De mais de 633 453 e até 1 102 920	6 (taxa única)	
Superior a 1 102 920	7,5 (taxa única)	

(*) No limite superior do escalão

(Redação da Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro)

- Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, não abrangidas pela alínea anterior: (Redação da lei nº24-D/2022, de 30 de Dezembro)

Já os valores a pagar do IMT para 2ª habitação seguem abaixo no quadro 3, de onde se retira que a isenção até aos 101.917 € já não existe, tendo a pagar 1% até esse valor. O restante da tabela é exatamente igual.

Quadro 4 - Tabela do valor a pagar do IMT para segunda habitação ou arrendamento [8]

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 101 917	1	1
De mais de 101 917 e até 139 412	2	1,268 9
De mais de 139 412 e até 190 086	5	2,263 6
De mais de 190 086 e até 316 772	7	4,157 8
De mais de 316 772 e até 607 528	8	-
De mais de 607 528 e até 1 102 920	6 (taxa única)	
Superior a 1 102 920	7,5 (taxa única)	

(*) No limite superior do escalão

(Redação da Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro)

Deve ter-se em consideração os seguintes cenários de isenção:

1 - São isentas do IMT as aquisições de prédios para revenda, nos termos do número seguinte, desde que se verifique ter sido apresentada antes da aquisição a declaração prevista no artigo 112.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) ou na alínea a) do n.º 1 do artigo 109.º (*) do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), consoante o caso, relativa ao exercício da atividade de comprador de prédios para revenda.

2 - A isenção prevista no número anterior não prejudica a liquidação e pagamento do imposto, nos termos gerais, salvo se se reconhecer que o adquirente exerce normal e habitualmente a atividade de comprador de prédios para revenda.

3 - Para efeitos do disposto na parte final do número anterior, considera-se que o sujeito passivo exerce normal e habitualmente a atividade quando comprove o seu exercício nos dois anos anteriores mediante certidão passada pelo serviço de finanças competente, quando daquela certidão constar que, em cada um dos dois anos anteriores, foram revendidos prédios antes adquiridos para esse fim. (Redação da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro)

4 - Quando o prédio tenha sido revendido sem ser novamente para revenda, no prazo de um ano, e haja sido pago imposto, este é anulado pelo chefe de finanças, a requerimento do interessado, acompanhado de documento comprovativo da transação, considerando-se como facto superveniente nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 70.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário. (Redação da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro) [4][5]

Nota: Na abordagem desta dissertação não está a ser considerada a revenda de imóveis

3.2.2. IMPOSTO DO SELO (IS)

O artigo 1.º do Código do Imposto do Selo estipula que o referido imposto incide sobre uma ampla gama de atos, contratos, documentos, títulos, papéis e outras situações jurídicas especificadas na Tabela Geral do Imposto do Selo. Dentre esses atos, destaca-se a "aquisição onerosa ou por doação do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito sobre imóveis, bem como a resolução, invalidade ou extinção, por mútuo consenso, dos respetivos contratos".

A incidência tributária ocorre à taxa de 0,8%, a qual é aplicada sobre o valor do imóvel. De acordo com o disposto no parágrafo 4 do artigo 9.º do Código do Imposto do Selo, que estabelece a aplicação das regras de determinação do valor estabelecidas no Código do IMT à tributação dos negócios jurídicos sobre imóveis, a tributação do Imposto do Selo, em princípio, baseia-se no maior entre dois valores: o montante declarado pelas partes envolvidas ou o valor patrimonial tributável do imóvel.[9]

3.2.3. IVA (IMPOSTO SOBRE VALOR ACRESCENTADO)

O IVA é um imposto aplicado às vendas ou prestações de serviços.

Em Portugal existem três taxas de Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA):

- taxa reduzida, 6% em Portugal continental, 4% na Região Autónoma dos Açores e 5% na Região Autónoma da Madeira para os bens e serviços presentes na lista I do Código do Imposto sobre Valor Acrescentado

- taxa intermédia, 13% em Portugal continental, 9% na Região Autónoma dos Açores e 12% na Região Autónoma da Madeira para os bens e serviços presentes na lista II do Código do Imposto sobre Valor Acrescentado
- taxa normal, 23% em Portugal continental, 16% na Região Autónoma dos Açores e 22% na Região Autónoma da Madeira para os restantes bens e serviços.

Os custos da construção são considerados de taxa reduzida para a mão de obra, dado que é considerado como um bem essencial, mas ao mesmo tempo é taxado em 23% nos materiais de construção, a não ser que o imóvel esteja inserido numa área identificada pelo município como área de reabilitação urbana (ARU), onde beneficiará do benefício de IVA a 6% igualmente nos materiais de construção. Em zona não ARU poderá também ter acesso ao mesmo benefício, com a condição de que os materiais de construção não podem passar os 20% do custo total de toda a obra, caso contrário não terá acesso ao benefício e passará a pagar os normais 23%. [10]

A título de exemplo representaram-se no quadro 5 alguns valores de custo da construção para melhor perceção do peso do IVA nesses custos em ambas as zonas.

Quadro 5 - Custo do IVA acrescido ao custo da construção em zona ARU e fora da ARU

Custo da Construção	Custo do IVA em ARU	Custo do IVA Fora da ARU
30.000,00 €	1.800,00 €	4.350,00 €
50.000,00 €	3.000,00 €	7.250,00 €
100.000,00 €	6.000,00 €	14.500,00 €
150.000,00 €	9.000,00 €	21.750,00 €
200.000,00 €	12.000,00 €	29.000,00 €
500.000,00 €	30.000,00 €	72.500,00 €
1.000.000,00 €	60.000,00 €	145.000,00 €

3.2.4. OUTROS CUSTOS

Para além de todas as obrigações ao estado anteriormente mencionadas, existem outros custos como por exemplo o cancelamento de hipoteca que vai depender da instituição bancária. Segundo a caixa geral de depósitos [11] tem um valor de 50€ por cada cancelamento na conservatória do registo predial

Na eventualidade de fazer o pagamento antecipado do crédito habitação, ao ter contratado uma taxa spread variável, haverá um custo associado de 0.5% do valor total em dívida. Caso o crédito contratado seja de taxa fixa, este custo aumenta para 2% de todo o montante em dívida.[12]

Para vender a casa, o proprietário ainda tem despesa com alguma documentação como os seguintes itens:[11]

- Certidão predial permanente com um custo de 20€ por cada fração (documento válido por 6 meses);
- Direitos de preferência à Câmara Municipal do concelho que tem um custo de 15€
- Certificação energética com um valor mínimo para a tipologia mais baixa de 130€+imposto sobre valor acrescentado (IVA) , com IVA de 23%, podendo chegar aos 300€+ IVA;
- Declaração certificada de não dívida a condomínio com valor médio de 30€ com IVA de 23%
- Custos de registos de cerca de 250€ +IVA de 23% pago no notário;
- Pode-se considerar comissões bancárias, normalmente custos fixos tabelados, que variam entre bancos, o custo do imposto de selo do mútuo, no valor de 0,6% do valor do empréstimo, e finalmente, terá que pagar um registo extra, logo pagará 2 registos;
- Custos de Notariado com um valor que poderá custar entre os 400€ e os 800€ com IVA de 23%;
- Seguro de vida que varia consoante a idade e seguro multirriscos que varia consoante a habitação em equação;
- Despesas de mediação imobiliária, em média com valor de 5% do valor do imóvel, com IVA acrescido de 23%.
- Taxas municipais para construção ou reabilitação (varia conforme o prazo de execução, assim como varia em cada município) [13][14][15]

3.3. OBRIGAÇÕES FACE AO ESTADO NO ARRENDAMENTO

3.3.1. IMPOSTO SOBRE OS RENDIMENTOS DE PESSOAS SINGULARES (IRS)

Se ao invés da venda o proprietário adotar a opção do arrendamento, terá de sofrer com uma obrigação ao estado na forma de imposto sobre os rendimentos de pessoas singulares (IRS) em um valor variável, sendo 25% para um prazo de contrato inferior a 5 anos. Ao se optar por um prazo igual ou superior a 5 anos e inferior a 10 anos, o senhorio obtém uma bonificação de 10 pontos percentuais, bonificando em 2% por cada renovação. Se o prazo for igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos, a bonificação passa a ser de 15%, ficando a pagar 10% deste imposto ao invés de 25% em todo o contrato. Para contratos com duração de mais de 20 anos, o senhorio pagará apenas 5% de imposto sobre as rendas recebidas [16]. Estes números estão espelhados no quadro 4 para melhor compreensão.

Quadro 6 - IRS a pagar em diferentes períodos de duração do contrato.

Duração do contrato (anos)	inferior a 5 anos	entre 5 a 10 anos	entre 10 a 20 anos	mais de 20 anos
IRS a pagar	25%	15% (inicia a 25% e reduz 2% por cada ano)	10%	5%

De acordo com o DL 56/2023, artigo 72, A interrupção dos contratos antes dos prazos estipulados levam ao fim do benefício fiscal "com efeitos desde o início do contrato ou renovação", sendo o senhorio chamado a repor o valor da diferença entre o que pagou e teria a pagar sem benefício acrescido dos juros compensatórios respetivos.

3.3.2. IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

O Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) constitui uma fonte de receita destinada aos municípios onde se encontram localizados os imóveis sujeitos a este tributo. Sua incidência recai sobre o valor patrimonial tributário (VPT) de propriedades rústicas e urbanas situadas em território português, conforme estipulado pelo artigo 2.º do Código do IMI. [17]

Segundo a definição presente no referido artigo, considera-se prédio para efeitos deste imposto:

- i) toda fração de território que abrange águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza incorporados ou assentes, com caráter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva e tenha valor económico em condições normais.
- ii) as águas, plantações, edifícios ou construções, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde estão implantados, mesmo situados numa fração de território integrante de um património diverso ou sem natureza patrimonial.

A obrigatoriedade de pagamento deste imposto recai sobre pessoas singulares ou coletivas que detenham a propriedade, usufruto ou direito superficiário de um prédio em 31 de dezembro do ano a que o imposto diz respeito.

Em termos gerais, as taxas de IMI estabelecidas são de 0,8% para prédios rústicos e variam de 0,3% a 0,45% para prédios urbanos. Cumpre destacar que a fixação da taxa para os prédios urbanos é da competência de cada município, sendo estipulado um intervalo entre 0,3% e 0,45% para proporcionar uma margem de flexibilidade na determinação da carga tributária associada a esses imóveis.

3.4. SÍNTESE DO CAPÍTULO

A análise detalhada dos impostos associados à compra e ao arrendamento de imóveis em Portugal revela a complexidade e a interconexão de diversos fatores que influenciam as decisões dos indivíduos no mercado imobiliário.

A compreensão aprofundada dessas nuances fiscais é fundamental para se ter a noção exata de qual a percentagem do valor da compra ou do arrendamento que é uma obrigação face ao estado. Além disso, a constante evolução das políticas fiscais destaca a necessidade de uma vigilância contínua e adaptação por parte dos intervenientes no setor imobiliário.

À medida que Portugal enfrenta mudanças demográficas e pressões económicas, a otimização dos sistemas fiscais associados à habitação torna-se uma prioridade, visando não apenas o estímulo do mercado, mas também a promoção da equidade e sustentabilidade no acesso à aquisição, já que o peso fiscal poderá ser um impedimento para muitos jovens que estarão a iniciar as suas vidas profissionais.

Além dos desafios inerentes aos impostos sobre a compra de imóveis em Portugal, é imperativo destacar o impacto específico do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e do Imposto do Selo nas transações imobiliárias. O IMT, ao ser aplicado nas transmissões onerosas de propriedades, constitui uma componente significativa dos custos associados à aquisição de habitação. A sua estrutura progressiva e as diferentes taxas aplicadas consoante o valor do imóvel podem influenciar diretamente as decisões dos compradores, exigindo uma avaliação cuidadosa para otimização financeira.

No âmbito do arrendamento, o Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) assume um papel crucial. As receitas provenientes do arrendamento estão sujeitas a tributação, e os senhorios devem considerar não apenas a rentabilidade do investimento, mas também os encargos fiscais associados e outros custos. A complexidade do cálculo do rendimento líquido tributável e as diferentes deduções possíveis exigem uma compreensão aprofundada do código fiscal, destacando a importância da consultoria especializada para otimizar as obrigações fiscais. Por outro lado, o senhorio para ter uma bonificação de imposto considerável, poderia arrendar por um período longo ao mesmo inquilino, como por exemplo 10 anos, onde pagaria 10% de IRS. No entanto poderiam existir dois problemas com esta decisão. A primeira seria o inquilino sair antes do término do contrato por decisão própria e o senhorio teria de devolver ao estado todo o montante acumulado de bonificações desse imposto, e a outra seria a inflação. Esta incerteza torna o arrendamento um negócio complicado na tomada de decisão.

Assim, a análise conjunta destes elementos evidencia a necessidade de uma abordagem holística no desenho das políticas fiscais relacionadas ao mercado imobiliário em Portugal. A harmonização eficiente entre o IMT, o Imposto do Selo e o IRS é vital para assegurar uma abordagem equitativa, promovendo simultaneamente a estabilidade e atratividade do setor. À medida que os desafios e oportunidades emergem no cenário imobiliário, a adaptação diligente das políticas fiscais torna-se essencial para apoiar o crescimento sustentável, garantindo um ambiente propício tanto para investidores quanto para aqueles em busca de habitação.

4

QUANTIFICAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES FACE AO ESTADO NA AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Neste capítulo irá abordar-se alguns cenários na simulação da compra de uma habitação para valores relativamente baixos na realidade das cidades do Porto ou Lisboa para uma habitação de tipologia T2 de 100 m², mas ainda possíveis em cidades mais afastadas.

Para a cidade de Lisboa um imóvel teria um custo de 4100 €/ m² para imóveis usados e de 7.000 €/ m² para imóveis novos (figura 14), pelo que para este imóvel de 100 m² em análise, representaria um custo de aquisição de 410.000 € e de 700.000 € respetivamente.

Neste capítulo irão ser abordados os seguintes cenários atualmente acessíveis nas cidades periféricas de Lisboa e Porto:

Aquisição de alojamento pelo valor de 200.000€, 250.000€ e por fim 300.000€.

Irá fazer-se a simulação de todos os custos na aquisição, incluindo custos bancários, sempre com o cálculo da respetiva parcela de imposto, de forma a poder avaliar-se o peso da mesma nos valores finais. Com isto pretende-se também tentar compreender a dificuldade na aquisição, dada a necessidade de capitais próprios para esta mesma aquisição.

Neste capítulo, de forma a simplificar e tornar o cenário mais realista para a maioria dos potenciais investidores de habitação própria e permanente, não serão consideradas obras de melhoramento ou reabilitação, evitando assim esses custos.

4.2. QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS NA AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE SEM OBRAS

Para a elaboração deste modelo, foram considerados diversos valores relacionados com habitação, bem como os custos associados a taxas e serviços correspondentes. O ponto de partida para este modelo é uma habitação de tipologia T2, com um preço de 200.000€, sendo financiada através de um crédito habitação que cobre 90% do capital (180.000€) ao longo de 40 anos.

No momento da formalização do processo, destacam-se dois impostos significativos que devem ser integralmente pagos no ato da assinatura da escritura:

- IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis) no valor de 3.977,48€, calculado como a soma de três parcelas: 2% sobre a diferença entre 139.412€ e 101.917€, 5% sobre a diferença entre 190.086€ e 139.412€ e 7% sobre a diferença de 200.000€ e 190.086€
- IS (Imposto do Selo) totalizando 1.600,00€, calculado a uma taxa de 0.8% aplicada ao valor total da habitação.

Adicionalmente, no âmbito da contratação do crédito habitação, foi adotado um exemplo específico retirado do Millennium BCP [18] para oferecer uma compreensão mais clara dos custos associados. Estes custos incluem:

- Comissão de Avaliação: 239,20€ (230€ + 4% de Imposto de Selo)
- Comissão de Dossier: 301,60€ (290€ + 4% de Imposto de Selo)
- Comissão de Formalização: 208,00€ (200€ + 4% de Imposto de Selo)
- Emolumentos do Financiamento: 465,70€
- Certidão Online do Registo Predial: 20,00€
- Imposto de Selo de Utilização de Crédito: 1080,00€

Estes custos refletem os encargos associados à obtenção do crédito habitação, proporcionando uma visão abrangente dos elementos financeiros envolvidos neste processo específico. Todos estes valores são melhor compreendidos quando apresentados numa tabela onde podemos somar os mesmos tal como fizemos no Quadro 7 que segue abaixo.

Quadro 7 - Valores a pagar na aquisição de um imóvel de 200.000€ para habitação própria e permanente

	Custo total	Custo imposto
IMT	3.977,58 €	3.977,58 €
Imposto do Selo	1.600,00 €	1.600,00 €
Comissão de Avaliação	239,20 €	9,20 €
Comissão de Dossier	301,60 €	11,60 €
Comissão de formalização	208,00 €	8,00 €
Emolumentos do financiamento	465,70 €	0,00 €
Emolumento base da compra e venda	465,70 €	107,11 €
Certidão online do registo predial	20,00 €	20,00 €
Imposto do Selo de utilização de crédito	1.080,00 €	1.080,00 €
TOTAL	8.357,78 €	6.813,49 €

Destes resultados retira-se que para uma aquisição de um imóvel deste valor, será necessário a quantia total mínima de entrada de 20.000 €, sendo que o banco poderá financiar um máximo de 90% do valor escriturado, ou 85% do valor avaliado (valor mais baixo dos dois, sendo que para o banco financiar 90% do valor total, a avaliação terá de ser de pelo menos 211.764,71 €, o que representaria um valor de 2.117,71€/m²). Terá também de dispor ainda de 8.357,78 € para todos os custos do crédito e impostos no ato de assinatura da escritura pública ou documento particular autenticado, sendo que desse valor 6.813,49 € são impostos ou obrigações face ao estado.

Avançando agora para uma habitação de 250.000 €, os valores variam consideravelmente, já que o valor do IMT é taxado a 7% entre os 190.086 € e os 250.000 €, sendo assim, este valor passaria dos 3.977,78 € do exemplo anterior para os 7.477,58 €, ou seja, praticamente dobraria. O imposto de selo, sendo alvo da mesma percentagem, passaria dos 1.600 € para os 2.000 €.

Tendo por base novamente a fonte de uma FIN do Millennium BCP [18], observa-se que os valores são praticamente os mesmos, variando apenas o imposto do selo de utilização do crédito que representa 0,6% do valor de crédito contratado.

Seguem os custos para esta aquisição apresentados no Quadro 8.

Quadro 8 - Valores a pagar na aquisição de um imóvel de 250.000€ para habitação própria e permanente

	Custo total	Custo imposto
IMT	7.477,58 €	7.477,58 €
Imposto do Selo	2.000,00 €	2.000,00 €
Comissão de Avaliação	239,20 €	9,20 €
Comissão de Dossier	301,60 €	11,60 €
Comissão de formalização	208,00 €	8,00 €
Emolumentos do financiamento	465,70 €	0,00 €
Emolumentos base da compra e venda	465,70 €	107,11 €
Certidão online do registo predial	20,00 €	20,00 €
Imposto do Selo de utilização de crédito	1.350,00 €	1.350,00 €
TOTAL	12.527,78 €	10.983,49 €

Para esta aquisição o comprador teria de dispor de 25.000 € e financiar os restantes 225.000 € e teria a somar ainda os custos não financiados de 12.527,78 €, ou seja, seriam necessários um total de 37.527,80 € de capitais próprios, onde 10.983,49 € são impostos ou obrigações face ao estado.

Finalmente, para uma aquisição de uma habitação com um custo de 300.000 €, os valores aumentam de forma considerável, já que é taxado a 7% dos 190.086 € aos 300.000 €, completando um valor total de 7.477,58 €. Os valores seguem discriminados no quadro 9 que segue abaixo.

Para esta situação, o comprador necessitaria um mínimo de 30.000 €, correspondente aos 10% que o banco não poderá financiar e ainda 16.697,78 € de custos bancários e taxas, onde deste valor 15.046,38 € são obrigações face ao estado, ou seja, praticamente mais 50% em impostos do que a situação anterior.

Desta feita, observamos que o valor é bastante considerativo e que para um jovem a iniciar a sua atividade profissional fica muito complicado conseguir condições para adquirir a sua primeira habitação.

Quadro 9 - Valores a pagar na aquisição de um imóvel de 300.000€ para habitação própria e permanente

	Custo total	Custo imposto
IMT	10.977,58 €	10.977,58 €
Imposto do Selo	2.400,00 €	2.400,00 €
Comissão de Avaliação	239,20 €	9,20 €
Comissão de Dossier	301,60 €	11,60 €
Comissão de formalização	208,00 €	8,00 €
Emolumentos do financiamento	465,70 €	0,00 €
Emolumentos base da compra e venda	465,70 €	0,00 €
Certidão online do registo predial	20,00 €	20,00 €
Imposto do Selo de utilização de crédito	1.620,00 €	1.620,00 €
TOTAL	16.697,78 €	15.046,38 €

4.3. QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS NA AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE COM OBRAS

As obras teriam também um impacto significativo, já que o IVA associado aos materiais de construção é de 23% em praticamente todas as situações, tendo apenas a exceção de zonas de área de reabilitação urbana (ARU), onde o IVA é bonificado e passa para 6%. Essas áreas de reabilitação urbanas são no entanto escassas, normalmente mais caras porque estão em zonas de enorme procura, sendo maioritariamente no centro das cidades. No entanto, a mão de obra é taxada a 6% e não a 23% quando aplicadas nessas mesmas áreas.

Estimando o valor de 500€/m² para custos de reabilitação em qualquer destas aquisições e considerando para todos os valores de habitação uma área de 100m² e que estão todos situados em zona não ARU, as obras terão um custo de 50.000€ + IVA, isto é, com o IVA a 23% pois serão contabilizados apenas materiais de construção neste caso, obtêm-se um imposto sobre as obras de 11.500 €. Obtêm-se os seguintes valores apresentados no quadro 8 situado na síntese do capítulo, onde foram discutidos todos os dados conjuntamente com o objetivo de pesar o impacto dos impostos.

De referir que este valor de custo de obra por m² é especialmente baixo, mas que foi atribuído um valor médio porque nem toda a casa necessita de intervenção.

4.4. SÍNTESE DO CAPÍTULO

Apresentam-se no quadro 10, os cálculos dos impostos a pagar na compra, assim como das obras, para uma aquisição a cada 50.000 € a iniciar nos 100.000,00 € e até aos 400.000,00 €.

No gráfico representado na figura 20 foram ainda adicionados mais valores, neste caso adicionaram-se os cenários de aquisição pelos valores de 450.000 €, 500.000 €, 750.000 € e 1.000.000 € e com isto pode-se retirar que inicialmente pode-se ficar com a ideia de que o crescimento do valor acumulado dos impostos têm uma tendência exponencial mas logo se percebe que tende para uma tendência linear, já que o IMT, IS e Imposto do selo de utilização de crédito são todos valores calculados com percentagens fixas a partir dos 633.453 € até 1.102.920 € [7][9][19]. Refiro-me em específico ao IMT porque é o único imposto que varia até estes números fixando-se nos 6% neste intervalo de valores. Para qualquer valor superior aos 1.102.920 € fixaria-se este mesmo imposto nos 7.5%.

Avaliando os valores para uma aquisição mais realista ao cidadão comum, isto é, até uns 300.000 €, o imposto tem sem qualquer dúvida um peso significativo, isto é, atinge para este valor um peso de 5.02 %, que somando aos 10% de entrada mínimo obrigatório, perfaz um valor em capitais próprios que poderá ser irrealista para a grande maioria da população jovem.

Considerando ainda o peso dos impostos nas obras de reabilitação, ou melhoramento já que neste caso foi admitido um valor para as obras consideravelmente inferior ao praticado, pode-se admitir que a percentagem está estabilizada entre os 8,55% e os 7,33%.

Quadro 10 - Resultados da simulação de compra de habitação de 100.000 € a 400.000 € e o respetivo peso de acumulado de impostos nessa mesma aquisição com obras no valor de 50.000€ + IVA (custo dos materiais apenas e fora da ARU)

Preço	100.000 €	150.000 €	200.000 €	250.000 €	300.000 €	350.000 €	400.000 €
Impostos (compra)	1.328,80 €	3.445,21 €	6.813,49 €	10.983,49 €	15.046,24 €	19.548,66 €	24.218,66 €
Impostos (obras)	11500 €	11500 €	11500 €	11500 €	11500 €	11500 €	11500 €
% imposto (compra)	1,33%	2,30%	3,41%	4,39%	5,02%	5,59%	6,05%
% acumulado imposto	8,55%	7,4%	7,33%	7,50%	7,58%	7,76%	7,93%

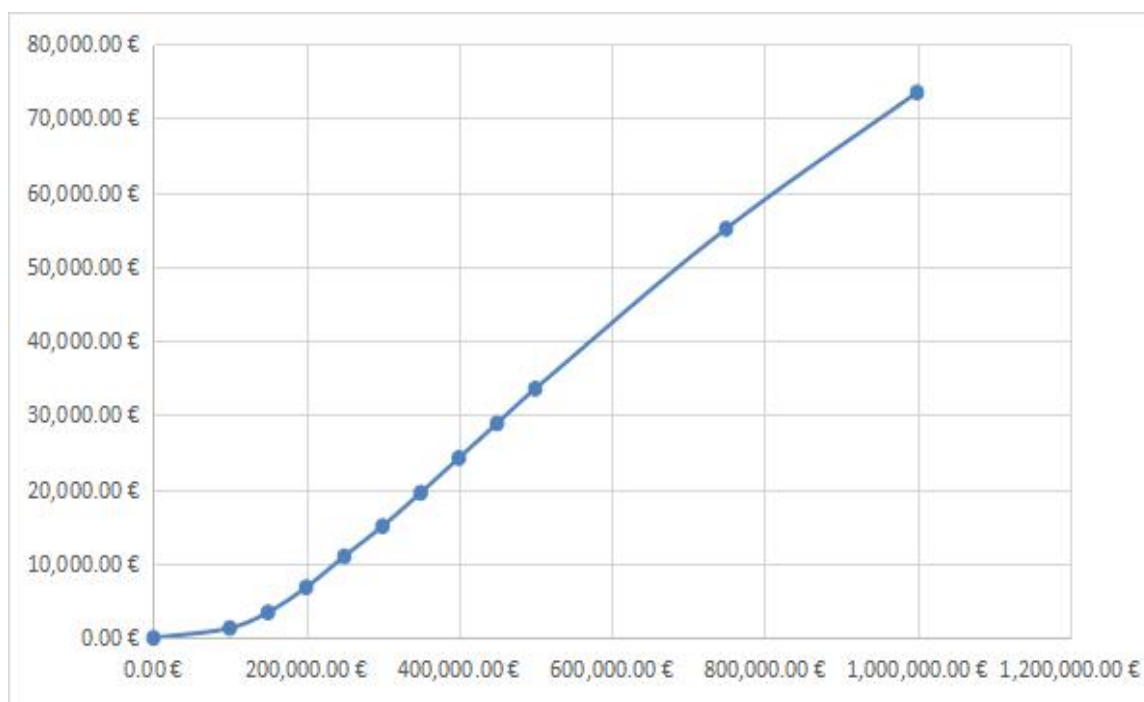


Figura 20 - Evolução dos impostos para aquisições de habitação própria

5

ESTUDO DE CASO COMPRA, REABILITAÇÃO E ARRENDAMENTO

5.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Neste capítulo irá analisar-se um cenário de um investimento num edifício de habitação coletiva para colocar o mesmo no mercado de arrendamento e com isto calcular-se o peso dos impostos, rentabilidade bruta e líquida em dois cenários, sendo em primeiro lugar estudado um edifício em área de reabilitação urbana (ARU) e num segundo cenário em zona não ARU.

5.2. DESCRIÇÃO DO ESTUDO

5.2.1. HABITAÇÃO COLETIVA EM ZONA ARU (ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA)

No contexto do cenário em análise, consideraremos a situação de uma aquisição com o intuito de colocar no mercado de arrendamento um imóvel multi-familiar, situado na cidade de Lisboa, com as seguintes características:

- Área total do edifício - 500 m²
- Distribuído por 5 pisos e composto por 5 unidade de alojamento independentes.
- Este imóvel apresenta necessidades significativas de reabilitação. De acordo com os dados fornecidos na figura 14, estima-se um valor de aquisição de aproximadamente 4000€/m² para imóveis usados. Neste caso temos um imóvel com necessidades significativas de reabilitação, pelo que se atribui um valor de 2000€/m²
- O custo de aquisição seria assim de 1.000.000€.
- O comprador é uma pessoa singular

Supondo que o comprador dispõe dos recursos necessários, não necessitando recorrer à banca e opta por proceder diretamente para a escritura, os impostos incidentes seriam os seguintes:

a) **Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT):**

Como neste caso o imóvel se destina ao mercado de arrendamento, o montante de IMT a ser pago seria de 60.000€ que será $1.000.000 \text{ €} \times 0,06$, conforme apresentado no quadro 3.

b) **Imposto do Selo:**

Independentemente da finalidade (revenda ou arrendamento), o Imposto do Selo seria aplicado à taxa de 0,8% sobre o valor de aquisição, resultando em um valor de 8.000€.

c) **Encargos Notariais e Registos:**

Os custos associados ao notariado e aos registos seriam estimados em 600€ e 250€, respetivamente.

Ambos os valores estariam sujeitos a uma taxa de IVA de 23%, valor esse que já estará incluído no valor apresentado.

Todos os valores das obrigações face ao estado foram apresentados e somados no quadro 11, de forma a passar uma melhor perceção.

É relevante salientar que estes valores são aproximados, podendo variar consoante o notário ou solicitador que execute o serviço e foram apresentados tendo em conta a experiência profissional do autor de forma a proporcionar uma estimativa geral.

Quadro 11 - Tabela com o total das obrigações face ao estado na compra do imóvel com a finalidade do arrendamento

	Obrigação ao estado
IMT	60.000,00 €
Imposto de Selo	8.000,00 €
Custos de Notariado	138,00 €
Registos	57,50 €
TOTAL	68.195,50 €

d) Encargos anuais com IMI na cidade de Lisboa

A taxa municipal de Lisboa para o IMI é de 0.3%. Considerando-se um valor tributável deste imóvel de 200.000 € *, o imóvel teria um custo anual de 600€/ano.[19]

e) Encargos com projeto, licenciamentos e outros

Atribuindo-se 7,5% do valor do imóvel para custos de projeto, incluindo todas as especialidades e o certificados energéticos, para além do licenciamento de construção e posterior licenciamento de utilização aquando fim da obra, obtém-se um valor 75.000€+IVA com valor de 6%, por este se encontrar em zona ARU, ao invés de 23% caso estivesse fora desta área, o que representa um montante de 4.500€ de imposto.

* O valor de 200.000 € atribuído deve-se ao facto do imóvel em estudo ser um imóvel bastante antigo que foi depreciando o seu valor tributável ao longo dos anos. Pode admitir-se uma propriedade total suscetível de utilização independente com valor atribuído de 40.000 € a cada fração.

f) Encargos com obras de reabilitação

Utilizando alguns dados de reabilitação recentes, publicados no SICC [20] (sistema de informação de custos de construção) por parte do Confidencial Imobiliário, considera-se que para a execução destas obras, o custo da mesma situa-se aproximadamente nos 1500€/m². A reabilitação teria então um custo total de 750.000€. Podemos considerar que 50% deste valor serviu para pagar salários dos trabalhadores com IVA a 6% e os outros 50% foram para materiais de construção que serão taxados em IVA a 6% por estar em zona ARU, contabilizando-se então um total de 45.000€ de imposto [21].

Assumindo que o objetivo é introduzir as 5 unidades de alojamento no mercado de arrendamento e considerando que cada unidade tem 80m² de área habitacional e 20m² de áreas comuns em cada um dos pisos, considera-se possível ter unidades de dois quartos por cada um dos pisos.

Tendo em conta que um T2 no centro de Lisboa tem um custo mensal médio de 1700€ e de que será necessária a comercialização, utilizando a minha experiência profissional, os valores contratados pela mediadora imobiliária são de pelo menos o valor de uma renda + IVA de 23% em cada unidade de alojamento. Sendo assim, adotar-se-à um custo de 8500.000€ + IVA, ou seja, 1.955 €. O quadro 12 soma todos estes valores para uma melhor perceção do peso do imposto relativamente ao custo total.

Quadro 12 - Valor necessário para preparação do imóvel em zona ARU para o mercado de arrendamento em cada uma das fases

	Custo total	Custo de imposto
Preço inicial do imóvel	1.000.000,00 €	-
Custos em Impostos na aquisição	68.195,50 €	68.195,50 €
Custos de Projetos e Licenciamentos	79.500,00 € *	4.500,00 €
Custo de Obras de Reabilitação	795.000,00 €	45.000,00 €
Custos de comercialização	8.500,00 €	1.955,00 €
TOTAL	1.951.195,50 €	119.650,50 €

No final do projeto estima-se um custo total necessário de 1.951.195,50€ , em que deste valor 119.650,50€ são obrigações face ao estado, ou seja, 6.13%.

Após a análise do custo imediato e dos encargos fiscais associados à aquisição do imóvel, é pertinente examinar os custos anuais e o impacto das obrigações para o investidor ao longo de diferentes períodos temporais: 1 ano, 5 anos e 10 anos.

* este valor atribuído pode ser superior e dependerá do município. O valor atribuído é no entanto realista e está dentro do expectável dada a própria experiência profissional do autor.

Dentro deste contexto, é crucial considerar que ao longo do tempo, o edifício exigirá obras de manutenção e conservação. Assim, atribui-se uma alocação de 10% do valor das rendas recebidas, após impostos, para a realização dessas intervenções, isto é 10.200 € no primeiro ano.

Considerando uma média de permanência dos inquilinos por 2 anos, sem atualizações de renda durante esse período e um aumento de 3% nas rendas na troca de inquilino para combate de inflação, os custos anuais são delineados de acordo com as seguintes categorias:

a) **Manutenção e Conservação:**

Alocado a 10% do valor das rendas recebidas anualmente.

b) **Despesas Anuais de IMI:**

O IMI é considerado constante ao longo dos anos.

c) Condomínio:

A cada unidade de alojamento incorre em um custo de condomínio de 50€ mensalmente.

d) Retenção do IRS na Renda:

Considera-se contratos com durabilidade inferior a 5 anos e por essa razão o imposto está fixado nos 25%. A análise desses custos ao longo de diferentes horizontes temporais, proporcionará uma visão abrangente do peso das obrigações fiscais e despesas associadas ao investimento imobiliário, permitindo uma tomada de decisão mais informada e estratégica.

No quadro 13 seguem os custos totais somados num ano de investimento e o peso do respetivo imposto.

Quadro 13 - Custo anual de um imóvel arrendado nas condições anteriormente mencionadas e o peso dos impostos nesses mesmos custos

	Custo total anual	Custo de imposto
IMI	600 €	600 €
Condomínio	3.000 €	0 €
IRS	25.500 €	25.500 €
Despesas de manutenção e conservação	10.812 €	612 €
Despesas de comercialização	10.455 €	1.955 €
TOTAL	50.367 €	28.667 €

Para um ano de investimento calcula-se que para as 5 rendas, o proprietário terá um recebimento mensal de 8.500€, ou seja, a 12 meses terá um total de 102.000€.

Terá então uma mais valia anual, reduzindo os custos aos recebimentos, de 51.633 €, isto é, 50,62%. O custo das despesas é de 49,38%, onde 28,10% são impostos, tendo pago neste primeiro ano um total de 28.667 € em impostos.

Para 5 anos de investimento, considerando que o prédio teve sempre ocupação de 100% e tendo em conta as condições apresentadas anteriormente, obteve-se uma receita de 102.000 € por ano nos primeiros dois anos, de 105.060 € por cada ano nos dois anos seguintes devido à atualização da renda ao final do 2ºano com a troca de inquilino e por fim 108.212 € no 5º ano, o que dá um total de receita ilíquida de 522.331,80€. Os valores dos custos e impostos neste período estão melhor espelhados no quadro 14 que segue abaixo:

Quadro 14 - Custos totais e respetivo peso dos impostos nesses custos num período de investimento no mercado de arrendamento de 5 anos com as condições consideradas.

	Custo total a 5 anos	Custo de imposto
IMI	3.000 €	3000 €
Condomínio	15.000 €	0 €
IRS	130.583 €	130.583 €
Despesas de comercialização	32.315,36 €	6.042,71 €
Despesas de manutenção e conservação	59.806,99 €	3.385,30 €
TOTAL	240.705,35 €	143.011,01 €

Daqui retira-se que para uma durabilidade de 5 anos de investimento com um retorno neste caso de 522.331,80 € ilíquidos, o retorno líquido será de 281.626,45 € (53,92%), sendo que existem, neste caso, 240.705,35 € (46,08%) de custos, onde 143.011,01 € (27,37%) são impostos.

Comparando o retorno no primeiro ano (50,62%), ao retorno a 5 anos (53,92%), há uma ligeira subida, mas deve-se ter em consideração que a renda tem vindo a aumentar 4% a cada dois anos e poderia-se intuitivamente esperar uma subida de rentabilidade mais acentuada.

Comparando o peso dos impostos no primeiro ano (28,10%) com o obtido a 5 anos de investimento (28,18%).

Elaborando o mesmo raciocínio para um período de 10 anos, obtém-se os seguintes valores espelhados no quadro 15:

Quadro 15 - Custos totais e respetivo peso dos impostos nesses custos num período de investimento no mercado de arrendamento de 10 anos com as condições consideradas.

	Custo total a 10 anos	Custo de imposto
IMI	6.000 €	6.000 €
Condomínio	30.000 €	0 €
IRS	270.766 €	270.766 €
Despesas de comercialização	67.627,20 €	15.554,26 €
Despesas de manutenção e conservação	114.804,74 €	6.498,38 €
TOTAL	489.197,94 €	298.818,64 €

Neste cenário, para um retorno total ilíquido no período de 10 anos de 1.083.063,60 €, há um total de custos de 489.197,94 € (45,17%), onde 298.818,64 € (27,59%) serão impostos. O retorno líquido será portanto de 593.865,66 € (54,83%), sendo este praticamente idêntico ao resultado de rentabilidade líquida obtida no caso anterior (5 anos). De referir que foi contabilizado valor correspondente à contratação da comercialização para o 10º ano, já que é a altura de mudança dos inquilinos.

Para melhor orientação, seguem abaixo no quadro 16, as rendas mensais consideradas a cada ano com o aumento de 3% a cada dois anos, aquando da mudança de inquilino.

Quadro 16 - Preço da renda mensal a cada ano

Anos	1 e 2	3 e 4	5 e 6	7 e 8	9 e 10	11 e 12
Renda mensal	8.500,00 €	8.755,00 €	9.017,65 €	9.288,18 €	9.566,82 €	9.853,83 €

5.2.2. HABITAÇÃO COLETIVA EM ZONA NÃO ARU

Caso o imóvel se situe em zona não referenciada como área de reabilitação urbana (ARU), os valores variam no que toca ao IVA dos materiais de construção.

Assumindo exatamente o mesmo imóvel com as mesmas características e necessidades construtivas obtemos os seguintes valores na aquisição do imóvel:

Neste caso a grande variação deve-se aos custos de projeto e licenciamento, onde se adotou um IVA de 23 % e que elevou o valor para 92.250€, mas a variação mais significativa deve-se ao custo de obras de reabilitação, pois se considerou um valor de 750.000€ para um custo de 1500€ por m² e onde 50% é taxado a 6% devido à mão de obra e os restantes 50% serão taxados a 23%.

Os restantes mantêm-se iguais, mas já se consegue verificar um diferencial nos custos totais significativo comparando ao mesmo imóvel em zona ARU, onde a totalidade desse valor são apenas impostos.

Os valores dos custos na aquisição e preparação do imóvel para dar entrada no mercado de arrendamento estão espelhados abaixo no quadro 17:

Quadro 17 - Valor necessário para transformação do imóvel em zona não ARU para o mercado de arrendamento em cada uma das fases

	Custo total	Custo de imposto
Preço inicial do imóvel	1.000.000,00 €	-
Custos em Impostos na aquisição	68.195,50 €	68.195,50 €
Custos de Projetos e Licenciamentos	92.250,00 €	17.250,00 €
Custo de Obras de Reabilitação	858.750,00 €	108.750,00 €
Custos de comercialização	12.300,00 €	2.300,00 €
TOTAL	2.031.465,50 €	196.495,50 €

Fazendo a mesma análise, para um investimento, tendo em conta um período no mercado de arrendamento de 1 ano, 5 anos e por fim 10 anos, exatamente com as mesmas condições do exemplo anterior em zona ARU, o único dado que irá variar é o dos custos de manutenção e conservação, dado que os outros dados não sofrem influência da sua área geográfica.

Para um ano de investimento, o valor considerado de custo de manutenção e conservação sofre um apenas um ligeiro aumento de 867€. Os valores seguem somados no quadro 18 para melhor compreensão. Com o passar do tempo, imagina-se que esta diferença tenha tendência em aumentar, já que o valor dos custos de manutenção e conservação vão crescer a cada ano passado.

Quadro 18 - Custo anual de um imóvel arrendado nas condições anteriormente mencionadas e o peso dos impostos nesses mesmos custos em zona não ARU

	Custo total anual	Custo de imposto
IMI	600 €	600 €
Condomínio	3.000 €	0 €
IRS	25.500 €	25.500 €
Despesas de manutenção e conservação	11.679 €	1.479 €
Despesas de comercialização	10.455 €	1.955 €
TOTAL	51.234 €	29.534 €

As rentabilidades irão naturalmente baixar, já que os custos aumentaram e as receitas são as mesmas. Sendo assim, neste cenário não ARU, a rentabilidade após despesas é de 49,77%, onde a carga fiscal tem um peso de 28,95%.

Analisando para um Período de 5 anos e 10 anos, tendo em conta o único fator de alteração aos valores, obtemos os seguintes montantes espelhados respetivamente nos quadros 19 e 20:

Quadro 19 - Custos totais e respetivo peso dos impostos nesses custos num período de investimento no mercado de arrendamento de 5 anos com as condições consideradas em zona não ARU.

	Custo total em 5 anos	Custo imposto
IMI	3.000 €	3000 €
Condomínio	15.000 €	0 €
IRS	130.583 €	130.583 €
Despesas de comercialização	32.315,36 €	6.042,71 €
Despesas de manutenção e conservação	64.602,83 €	8.181,14 €
TOTAL	245.501,19 €	147.806,85 €

A 5 anos irá-se obter uma rentabilidade líquida de 53%, isto é, neste caso sofreu uma descida relativamente ao caso no mesmo espaço temporal em zona ARU. A carga fiscal tem um peso de 28,29%.

Quadro 20 - Custos totais e respetivo peso dos impostos nesses custos num período de investimento no mercado de arrendamento de 10 anos com as condições consideradas em zona não ARU.

	Custo total anual	Custo imposto
IMI	6.000 €	6.000 €
Condomínio	30.000 €	0 €
IRS	270.766 €	270.766 €
Comercialização	67.627,20 €	15.554,26 €
Despesas de manutenção e conservação	124.010,78 €	15.704,42 €
TOTAL	498.403,98 €	308.024,68 €

Neste caso, a 10 anos de investimento, a rentabilidade obtida é de 53,98%, com um peso fiscal na casa dos 28.44%, ou seja, daqui retira-se que se obtém de rentabilidade um valor muito ligeiramente acima da realidade a 5 anos e que o peso do valor dos impostos também aumentou de forma ligeira.

5.3. ANÁLISE DOS DADOS

Analisando o cenário mais barato, ou seja, em zona ARU, obtém-se os seguintes dados apresentados na quadro 19, onde no ano 0, ou seja, na aquisição, o custo acumulado seria de 1.951.195,50 € com um total de imposto acumulado de 119.650,50 € (6,13%).

No ano 1 somaram-se todos os custos obtidos com a manutenção do imóvel tal como apresentado anteriormente e adicionou-se as rendas obtidas de forma a se ter a perceção do retorno do investimento. O mesmo foi feito para o investimento a 5 e 10 anos tal como apresentado no quadro 21.

Quadro 21- Total de custos acumulados e somatório das rendas obtidas com o imóvel em zona ARU

Ano	0	1	5	10
Custo acumulado	1.951.195,50 €	2.001.562,50 €	2.191.900,85 €	2.440.393,44 €
imposto acumulado	119.650,50 €	148317,50 €	262.661,51 €	418.469,14 €
Rendas ilíquidas acumuladas	0 €	102.000,00 €	522.331,80 €	1.083.063,60 €
Rendas líquidas acumuladas	0 €	51.633,00 €	281.626,45 €	593.865,66 €
Rentabilidade face ao investido	0%	2,58%	12,85%	24,33%

Analisando o resultados obtidos e calculando a rentabilidade líquida dividindo as rendas líquidas acumuladas pelo custo total acumulado a 1, 5 e 10 anos, obtém-se as rentabilidade de 2,58%, 12,85% e 24,33% respetivamente, isto obviamente não descontando a inflação. Caso descontarmos 2% por cada ano de inflação [22], obtemos a rentabilidade de 0,58% no primeiro ano, 2,85% a 5 anos e 2,43% a 10 anos.

Refletindo nestes últimos números, temos ainda de lembrar que estamos a considerar um cenário otimista, em que a taxa de ocupação está 100% preenchida durante todo os 10 anos e que nenhum inquilino teve em incumprimento de pagamento.

Analisando o investimento a 10 anos, observam-se um custo de imposto acumulado de 418.469,14 € para um total de rendas líquidas acumuladas de 593.865,66 €, o que representa um peso total de 70,46%. Este último número é bastante significativo e tem um significado bastante decisivo na análise do investimento. Aliás, a 5 anos, o valor de impostos correspondem praticamente à totalidade do rendimento líquido, o que quer dizer, que será praticamente o tempo necessário para se conseguir recuperar da carga fiscal.

Segue no quadro 22 uma comparação dos valores em ambas as áreas, para melhor análise dos resultados, incluindo os valores alocados aos impostos e finalmente o lucro obtido em cada período temporal.

Quadro 22 - Comparação em zona ARU e não ARU dos resultados obtidos e comparação dos resultados do valor dos impostos, lucro recebido e rentabilidade total do negócio

		1º ano	5º ano	10º ano
	Valor Recebido	102.000,00 €	522.331,80 €	1.083.063,60 €
ARU	Custo Aquisição/obras	1.951.195,50 €		
	Valor recebido após despesas	51.633,00 €	281.626,45 €	593.865,66 €
	Rentabilidade total com aquisição	2,65%	14,43%	30,44%
	Imposto	28.667,00 €	143.011,01 €	298.818,64 €
	% imposto	28,10%	27,37%	27,59%
	% lucro das rendas	50,62%	54,76%	54,83%
Fora da ARU	Custo Aquisição/obras	2.031.465,50 €		
	Valor recebido após despesas	50.766,00 €	276.831,00 €	584.659,62 €
	Rentabilidade total com aquisição	2,50%	13,63%	28,78%
	Imposto	29.534,00 €	147.806,85 €	308.024,68 €
	% imposto	28,95%	28,29%	28,44%
	% lucro das rendas	49,77%	53,00%	53,98%

Analisando os dados do quadro 20, verifica-se que o diferencial não é tão grande quanto esperado, apesar do IVA dos materiais ser consideravelmente inferior e do custo do projeto ter tido uma grande descida igualmente no imposto de valor acrescentado. Obviamente que a baixa de impostos em ARU beneficia a rentabilidade, mas a grande questão é porque é que não influencia de forma mais significativa? Analisando todo o percurso, a conclusão é que os custos e os impostos são de um número tão elevado que acaba mais ou menos por no final ter os mesmos resultados de rentabilidade zona não ARU.

Analisando o investimento sem a compra, na eventualidade de já se ter previamente o imóvel, executando no entanto tudo o que foi executado após a aquisição, os resultados seriam os seguintes:

Quadro 23 - Rentabilidade obtida sem aquisição no período de 10 anos

		1º ano	5º ano	10º ano
	Valor Recebido	102.000,00 €	522.331,80 €	1.083.063,60 €
ARU	Custo Obras e licenciamentos	874.500,00 €		
	Valor recebido após despesas	51.633,00 €	281.626,45 €	593.865,66 €
	Rentabilidade total após despesas	5,90%	32,20%	67,91%
Fora da ARU	Custo Obras e licenciamentos	951.000,00 €		
	Valor recebido após despesas	50.766,00 €	276.831,00 €	584.659,62 €
	Rentabilidade total após despesas	5,34%	29,11%	61,48%

Sem a aquisição do imóvel o investimento já poderá compensar, isto porque tal como foi mencionado anteriormente, está a considerar-se o cenário onde a ocupação é de 100% e sem qualquer incumprimento no pagamento das rendas.

A rentabilidade anual é de 5,90% na zona ARU e de 5,34% fora da ARU no primeiro ano, pelo que é um valor aceitável, dado que ainda se valorizou o imóvel com obras de requalificação. Estes valores estarão muito provavelmente acima dos valores da inflação na grande maioria dos anos. Ao final de 10 anos o retorno do investimento é superior aos 60% em ambos os casos, ou seja, o dobro do obtido no caso anterior com a aquisição do edifício.

6

CONCLUSÕES

6.1. SÍNTESE DE RESULTADOS OBTIDOS

Na conclusão desta dissertação, é possível sintetizar os principais resultados obtidos nos diversos capítulos. Em primeiro lugar, foi observada uma significativa evolução da construção em Portugal, destacando-se o período entre 1961 e 2000, que contribuiu consideravelmente para o mercado habitacional. Contudo, a partir de 2000, a construção nova diminuiu, resultando que mais de 50% do parque habitacional foi construído até 1980 e mais de 80% até 2000. A desocupação tornou-se notável, com 12,1% dos imóveis devolutos e 18,5% utilizados como habitação secundária, impactando a oferta e impulsionando a especulação imobiliária.

Além disso, a análise revelou que a reabilitação sofreu uma queda significativa entre 2015 e 2020, possivelmente influenciada pela pandemia da COVID-19 e pelo subsequente confinamento. No mercado, tanto os preços de compra como os de arrendamento apresentaram tendências de aumento, com uma recuperação notável após 2022.

A disparidade entre a evolução dos salários e os preços das casas em Lisboa evidencia uma preocupante lacuna no acesso à habitação. O substancial aumento do salário mínimo e médio entre 2015 e 2023 não acompanhou proporcionalmente o crescimento exponencial dos preços imobiliários na região, resultando em uma crise habitacional emergente. Esta disparidade cria barreiras significativas para a aquisição e o arrendamento de propriedades, afetando diretamente a qualidade de vida dos cidadãos.

A dificuldade de acesso à habitação não apenas reflete um desafio individual, mas torna-se um problema central para a estabilidade social e económica do País. A crescente disparidade entre salários e preços das casas exige uma intervenção estratégica e políticas eficientes por parte do governo. A acessibilidade ao mercado imobiliário não pode ser negligenciada, pois influencia não apenas a capacidade das pessoas de adquirirem um lar, mas também a coesão social. E verificou-se que comprar casa em 2023 é pelo menos 4,5 vezes mais caro do que em 2015.

Diante desse cenário, é imperativo que o governo reconheça a habitação como uma questão crucial e implemente políticas equitativas e abrangentes. A promoção de um mercado imobiliário mais inclusivo e acessível é essencial para garantir que todos os estratos da sociedade possam desfrutar do direito básico de habitar dignamente. A urgência dessa abordagem reflete-se na necessidade de enfrentar os desafios atuais e construir um ambiente em que a habitação seja verdadeiramente acessível a todos os cidadãos.

Passando ao panorama tributário, o mercado habitacional em Portugal também evidencia desafios fiscais, sendo o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e o Imposto do Selo fatores importantes nas transações imobiliárias. No arrendamento, o Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) desempenha um papel crucial, com complexidades nas decisões a tomar aquando da contratualização com o inquilino, já que se pode optar por prazos mais longos de contrato, situação que alivia a carga fiscal mas ao mesmo as atualizações de renda legais podem não acompanhar os valores de mercado, deixando o senhorio a perder dinheiro nesses casos. Outra situação é que se arrendar com duração de 10 anos e o inquilino tomar a decisão de sair por opção própria antes do final do prazo, o senhorio terá de devolver todo o benefício fiscal que obteve à autoridade tributária.

Tendo colocado em prática variados cenários no capítulo 4 para aquisições de alojamento T2 utilizando variados valores de aquisição, os resultados obtidos a partir da análise detalhada dos impostos sobre a aquisição de imóveis revelam importantes perceções sobre a carga fiscal enfrentada pelos potenciais compradores. A investigação abordou cenários de aquisição em incrementos de 50.000 €, desde 100.000 € até 400.000 €, proporcionando um panorama abrangente e permitindo avaliar a evolução e tendência dos impostos envolvidos. Tornou-se evidente que, inicialmente, o crescimento do valor acumulado dos impostos sugeria uma tendência exponencial. No entanto, uma análise mais aprofundada revelou que essa tendência tende a se tornar linear, especialmente no intervalo entre 633.453 € e 1.102.920 €, onde o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), o Imposto do Selo e o Imposto de Utilização de Crédito apresentam percentagens fixas. O IMT, em particular, mantém-se em 6% nesse intervalo, aumentando para 7.5% para valores acima de 1.102.920 €.

Ao focarmos em aquisições mais realistas para a população em geral, até 300.000 €, tornou-se igualmente evidente que os impostos exercem um peso significativo, atingindo 5.02%. Quando somado ao mínimo obrigatório de 10% de entrada, o montante em capitais próprios pode tornar-se irrealista para a maioria da população jovem a iniciar carreiras, ou mesmo para a população em geral.

Além disso, ao considerar o peso dos impostos nas obras de reabilitação ou melhoramento, mesmo com um valor consideravelmente inferior ao praticado, a percentagem estabilizou-se entre 8,55% e 7,33%. Isso ressalta a importância de se levar em conta não apenas os custos de aquisição, mas também os encargos fiscais associados às obras de melhoria, impactando a decisão dos potenciais proprietários.

Em resumo, a presente pesquisa oferece uma visão abrangente e crítica sobre a carga fiscal associada à aquisição de imóveis, destacando a necessidade de considerar cuidadosamente, aquando da procura de casa, quais os valores de casa que se poderá adquirir, não apenas olhando ao dinheiro que se tem disponível para a aquisição, mas acima de tudo olhando para a tabela variável de IMT que cresce de forma significativa e rapidamente se pode deparar com valores demasiado altos para avançar no negócio.

No que toca ao estudo de caso escolhido que aborda uma temática bastante interessante na ótica do investimento no mercado imobiliário, aumentando a oferta de habitação disponível no mercado imobiliário, iniciou-se pelo cenário mais acessível, situado numa zona de Área de Reabilitação Urbana (ARU), os dados apresentados oferecem uma visão abrangente dos custos acumulados e dos impostos associados ao longo do período de 10 anos. No ano inicial, o custo acumulado atinge 1.951.195,50 €, com um total de impostos acumulado de 119.650,50 € (6,13%). No ano 1, somados os custos de manutenção e adicionadas as rendas obtidas, a rentabilidade líquida é de 2,57%. A análise estende-se a 5 e 10 anos, resultando em rentabilidades líquidas de 13,08% e 24,33%, respetivamente, sem

descontar a inflação. Quando aplicamos uma redução de 2% por ano para a inflação [22], as rentabilidades ajustadas são de 0,57% no primeiro ano, 3,08% a 5 anos e 4,33% a 10 anos.

O cenário escolhido, ainda assim, foi excessivamente otimista, assumindo uma taxa de ocupação de 100% ao longo dos 10 anos, sem sinais de incumprimento ou dificuldade de pagamento por parte dos inquilinos. Ao analisar o investimento a 10 anos, destaca-se um custo acumulado de impostos de 418.469,14 € para um total de rendas líquidas acumuladas de 593.865,66 €, representando um peso significativo de 70,46%. Este dado assume uma importância decisiva na avaliação do investimento, especialmente quando observamos que, a 5 anos, o valor de impostos corresponde praticamente à totalidade do rendimento líquido (93,26%), indicando um tempo substancial necessário para recuperar apenas da carga fiscal. Deve-se refletir sobre este valor de forma a se motivar a mais proprietários com capacidade financeira olhar para o mercado imobiliário como uma boa forma investimento, e até conseguindo baixar valor às rendas, isto porque a renda inicial escolhida para este cenário foi de 1.700 € que é provavelmente excessiva para a grande maioria da população e ainda assim sem resultados fantásticos para o investidor.

Ao comparar os valores entre áreas de ARU e não ARU, observa-se que o diferencial não é tão expressivo quanto se poderia esperar. Embora a redução do IVA dos materiais e do custo do projeto devido à diminuição do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) beneficie a rentabilidade em áreas de ARU, a análise conclui que os custos e os impostos, apesar da redução, são ainda elevados o suficiente para resultar em resultados de rentabilidade praticamente equivalentes às áreas não ARU.

Quando a aquisição do imóvel não está em questão, a rentabilidade após despesas no final do primeiro ano seria superior aos 5% dentro e fora da ARU, pelo que mudaria completamente o cenário, já que se encontrava acima da inflação da normalidade [22].

A análise final do autor é de que não compensaria o risco do investimento caso tivesse de fazer a aquisição do imóvel em caso de estudo e compensaria fazer o investimento caso o imóvel já tivesse em posse própria, ou por doação ou por herança.

Esta constatação levanta questões pertinentes sobre o impacto real da redução de impostos em zonas de ARU e destaca a necessidade de uma análise mais abrangente e crítica das políticas fiscais e dos custos associados à reabilitação urbana.

Esses resultados contribuem para a discussão sobre a eficácia das medidas de incentivo à reabilitação e a necessidade de abordagens mais abrangentes para promover um desenvolvimento sustentável no setor imobiliário em Portugal.

6.2. TRABALHOS FUTUROS

Poderá investigar-se quais as tendências de maior procura no mercado imobiliário e quais as maiores necessidades construtivas no que toca às tipologias.

A avaliação do impacto da pandemia da COVID-19 nos anos futuros também poderá ser objeto de estudo para perceber se o impacto foi pontual ou se afetou os tempos futuros.

Avaliar outros concelhos para este estudo, idealmente para um panorama nacional.

Quantificar a população que conseguiria comprar ou arrendar com o esforço orçamental recomendado pelo banco de Portugal [23] de até 35% do vencimento mensal.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- [1] Censos 2021 - consultando em Habitação -<https://www.pordata.pt/censos/resultados/habitacao-portugal-1075>
- [2] INE - Construção e habitação - consultando em https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_tema&xpid=INE&tema_cod=1610
- [3] Confidencial Imobiliário - Sistema de informação residencial - consultando em <https://www.confidencialimobiliario.com/base-de-dados/sir-sistema-de-informacao-residencial/>
- [4] INE -consultando em https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=633380983&DESTAQUESmodo=2
- [5] Salários mínimo e médio consultando em <https://cnnportugal.iol.pt/smn/salario-minimo/factos-primeiro-quanto-subiram-os-salarios-desde-que-antonio-costa-lidera-o-governo-50-31-menos-mais/20231003/651b4e6cd34e371fc0b8426c>
- [6] Portugal GOV - consultando em <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/noticia?i=peso-do-salario-minimo-no-nivel-mais-baixo-dos-ultimos-sete-anos>
- [7] Descrição do IMT - Diário da república consultando em <https://diariodarepublica.pt/dr/lexionario/termo/imt--imposto-municipal-sobre-transmissoes-onerosas-imoveis>
- [8] Descrição do IMT - Portal das finanças -consultando em https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimt/pages/codigo-do-imt-indice.aspx
- [9] Imposto do Selo - Diário da República -Imposto do Selo - Diário da República - consultando em <https://diariodarepublica.pt/dr/lexionario/termo/imposto-selo-aquisicao-imoveis>
- [10] IVA - Portal das finanças -consultando em https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/pages/codigo-do-iva-indice.aspx
- [11] Caixa Geral de Depósitos - consultando em https://www.cgd.pt/Site/Saldo-Positivo/leis-e-impostos/Pages/taxas-e-impostos-para-compra-e-venda-de-imoveis.aspx?gelid=CjwKCAiA98WrBhAYEiwA2WvhOvnaOGmmV274iZKauDgjLyTYm5wLEQTs6BPGqxZ23SQLjK3dSuYWRxoC2qIQAvD_BwE
- [12] Deco Proteste - consultando em <https://www.deco.proteste.pt/dinheiro/comprar-vender-casa/noticias/amortizacao-credito-habitacao-esclareca-todas-duvidas>
- [13] Taxas Municipais de Vila Nova de Gaia - consultando em <https://www.gaiurb.pt/p/simuladordetaxas>
- [14] Taxas Municipais de Lisboa - consultando em https://www.lisboa.pt/fileadmin/download_center/normativas/taxas_precos/TTM_BM_1460_10_fevereiro_2022.pdf

- [15] Taxas Municipais do Porto - consultando em <https://portaldomunicipe.cm-porto.pt/pt/-/simulador-de-taxas-municipais>
- [16] IRS - consultando em <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc23/comunicacao/noticia?i=reducao-dos-impostos-sobre-o-arrendamento-perguntas-e-respostas>
- [17] IMI - Diário da República - consultando em <https://diariodarepublica.pt/dr/lexionario/termo/imi--imposto-municipal-sobre-imoveis>
- [18] FIN - Millennium BCP - consultando em <https://ind.millenniumbcp.pt/pt/campaign/Pages/simulador-credito-habitacao-millennium.aspx#/simulator?step=purpose>
- [19] IMI Lisboa consultando em <https://www.portaldasfinancas.gov.pt/pt/main.jsp?body=/imi/consultarTaxasIMIForm.jsp>
- [20] Encargos com obras de reabilitação - Deco Proteste - consultando em <https://www.deco.proteste.pt/dinheiro/impostos/noticias/obras-impostos-guia-final-feliz>
- [21] Sistema de Informação de Custos de construção - confidencial imobiliário - consultando em <https://www.dinheirovivo.pt/economia/nacional/custos-de-construcao-de-habitacao-aumentaram-23-no-ano-passado-16172423.html/>
- [22] Dados da inflação em Portugal ao longo dos anos consultando em <https://www.dadosmundiais.com/europa/portugal/inflacao.php>
- [23] Taxa de esforço consultada recomendada pelo Banco de Portugal consultando em <https://cliente bancario.bportugal.pt/pt-pt/medidas-de-mitigacao-do-impacto-do-aumento-das-taxas-de-juro-no-credito-habitaca>
- [24] ALMEIDA, Paulo; FREITAS, Vasco - A Habitação em Portugal, Relatório FEUP 2022, (Não publicado)

