Meio: Expresso
Data: 20/03/23

Exclusivo

IMOBILIÁRIO

Governo quer limitar o IVA reduzido na reabilitação urbana e advogados estão contra

FOTO José carlos carvalho

Restrição da redução de IVA na reabilitação urbana não vai contribuir para resolver os constrangimentos atuais na habitação, avisam fiscalistas ouvidos pelo **Expresso**. Aliás, o efeito até pode ser o contrário

20 MARÇO 2023 07:00

Ana Sofia Santos

O pacote de medidas para promover a habitação lançado pelo Governo, e que está ainda a ser afinado, nomeadamente com os contributos da auscultação pública, reduz o leque de situações em que pode ser aplicada a taxa reduzida de IVA (6%) na reabilitação de imóveis. A futura restrição colhe críticas junto da comunidade fiscalista, que lhe aponta o dedo.

O advogado Rogério Fernandes Ferreira, fundador da firma RFF Advogados e antigo secretário de Estado dos Assuntos Fiscais (segundo governo de António Guterres), considera incompreensível a postura do Governo. "Num momento em que o tema da habitação em Portugal está em discussão pública, o legislador devia contribuir para o esclarecimento dos regimes fiscais, em particular a aplicação da taxa reduzida de IVA nas empreitadas de reabilitação urbana, evitando incerteza", sinaliza. Mas não. A proposta é a revogação da atual verba que permite a aplicação da taxa reduzida e a consagração de uma nova verba, agora com a referência a "empreitadas de reabilitação de edifícios", ao invés de "empreitadas de reabilitação urbana".

O ex-governante vê, aqui, uma oportunidade perdida para se "colocar um ponto final na discussão da reabilitação urbana associada à taxa reduzida de IVA". Fernandes Ferreira lamenta "toda esta disparidade de critérios, interpretativos e legislativos", que "gera conflitos de atribuições, mas gera também distorções concorrenciais, provocando uma disparidade de carga fiscal (em 17 pontos percentuais) para empreendimentos no mesmo mercado geográfico relevante e, simultaneamente, incrementa o custo de habitação nos centros urbanos, que tanto necessitam de reabilitação".

"Em total contraciclo com as restantes medidas" é como outro antigo membro de um governo socialista antecipa a mudança. Carlos Lobo, professor da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa e antigo secretário de Estado dos Assuntos Fiscais (no primeiro governo de José Sócrates) vê na intenção do Executivo uma tentativa de acolher a visão da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), apesar de a "visão restritiva" do Fisco ter sido vencida em "diversas decisões jurisprudenciais".

Num artigo de opinião publicado na última edição impressa do Expresso, o fiscalista precisa que no pacote Mais Habitação existe a referência a "reabilitação de edifícios localizados em áreas de reabilitação urbana", em vez de se falar, como acontece atualmente, em "empreitadas de reabilitação urbana". O antigo governante lembra que a taxa reduzida de IVA na reabilitação urbana, em 2009 (último ano do seu mandato), foi virtuosa e retirou da "ruína" os centros históricos, fruto de "décadas de políticas erradas de desenvolvimento urbano".

Para Carlos Lobo estamos perante uma "absoluta contradição com os objetivos e demais propostas apresentados no pacote Mais Habitação". Isto porque uma construção com finalidade comercial terá a porta aberta à recuperação do IVA, enquanto numa edificação para habitação este encargo "será irrecuperável", por exemplo. E vaticina que "a alteração do regime do IVA na reabilitação traduzir-se-á inevitavelmente numa medida – (menos) Habitação".

FAZER A VONTADE À AUTORIDADE TRIBUTÁRIA

Afonso Machado Arnaldo, sócio da Deloitte e especialista em tributação indireta, concorda que "esta alteração vai ao arrepio" daquilo que deveria ser a intenção do Governo com o pacote legislativo, já que "ao restringir-se a aplicação da taxa reduzida, deixando de fora situações às quais hoje a mesma é aplicável, terá como único efeito encarecer os custos de construção de habitações (no âmbito de reabilitação urbana)".

Afonso Arnaldo ressalva, porém, que é "questionável" a existência de cobertura da diretiva comunitária do IVA para estas situações. Ou seja, "poderá estar na cabeça do legislador adequar a lei nacional em função da Diretiva do IVA".

O fiscalista da Deloitte, tal como Carlos Lobo e Rogério Fernandes Ferreira, não tem dúvidas de que a nova formulação que o Governo quer impor trará constrangimentos. "Esta medida visa limitar a aplicação da taxa reduzida a empreitadas de reabilitação de edifícios localizados em áreas de reabilitação urbana, quando à data de hoje a verba prevê uma aplicação mais vasta – hoje a taxa reduzida aplica-se, de forma genérica, a todas as empreitadas de reabilitação urbana 'em imóveis ou em espaços públicos', conforme conceito definido por lei própria".

Isto significa que a lei atual "admite a aplicação da taxa reduzida a situações de construção de raiz (desde que em áreas de reabilitação urbana)". Tal como Carlos Lobo, também Afonso Arnaldo identifica aqui uma vontade alinhamento com a "prática corrente" da AT que denota uma inclinação para uma lei "mais limitada", mas isso "não resulta da redação atual".

A este respeito, Rogério Fernandes Ferreira acrescenta que, de facto, "a administração tributária tem vindo a colocar dificuldades adicionais no acesso à taxa reduzida de imposto pelos contribuintes, exigindo condições que não parecem decorrer diretamente da lei". Esclarece ainda que existem vários critérios que determinam a elegibilidade dos 6% de imposto e lembra que são duas as decisões arbitrais a determinar a "necessidade de aprovação de ORU (operação de reabilitação urbana) para efeitos da aplicação da taxa reduzida de IVA às empreitadas de reabilitação urbana".

Rogério Fernandes Ferreira aponta ainda que o Fisco persiste em "invocar que o conceito de reabilitação urbana não inclui as obras de construção que impliquem a construção de novos edifícios, pese embora essa jurisprudência arbitral recente já tenha decidido que a construção de novos edifícios, por si só, não está excluída do conceito de 'reabilitação urbana'". Ora, sinaliza o advogado, "tudo isto implica incerteza, indesejável, junto dos contribuintes, mas também junto da própria administração tributária".

"HABITAÇÃO PARA TODOS?"

Por sua vez, António Gaspar Schwalbach, sócio da Cuatrecasas na área da tributação indireta e empresarial, acrescenta contundência às críticas: "as propostas fiscais do PS não comungam do espírito de 'garantir habitação para todos' proclamado pelo artigo 1.º do projeto".

Também não duvida de que a proposta "parece ter como único propósito reduzir o universo de empreitadas de reabilitação que beneficiavam da taxa reduzida de IVA". E aponta, igualmente, o dedo ao Fisco: "Dá a impressão que foi introduzida a pedido da AT para reagir contra a jurisprudência maioritária contrária que lhe era adversa". E vai mais longe, afirmando que se a vontade do Governo é, de facto, "promover habitação para todos", então, "talvez fosse mais simples abster-se de alterar a verba e, pura e simplesmente, instruir a AT a acatar a jurisprudência maioritária".

Schwalbach alerta que com a nova configuração que o Governo pretende dar à legislação "poderão passar a ficar afastadas da taxa reduzida, por exemplo, as situações de demolição total de edifícios em perigo de derrocada" e também, como já foi mencionado, a nova construção, assim como a construção de raiz em terrenos para construção em imóveis localizados em áreas de reabilitação urbana. "Hipóteses consagradas atualmente e que faziam todo o sentido", faz notar o advogado da Cuatrecasas.

Tal como Carlos Lobo, que fala num possível conflito da postura do Governo com várias iniciativas de âmbito comunitário – que, por exemplo, alargaram "a possibilidade da aplicação da taxa reduzida a realidades que extravasam a reabilitação de edifícios em sentido estrito, aplicando-a sem restrições, à construção de edifícios novos" – Schwalbach deixa o aviso de que "esta proposta, a ser aprovada, introduziria uma clara distorção de concorrência e do principio da neutralidade em empreitadas realizadas em ARU [área de reabilitação urbana], algo que a diretiva comunitária impede".

Um exemplo? "No futuro, dois apartamentos em tudo idênticos, localizados em prédios contíguos situados em ARU poderão vir a ter preços distintos caso um dos prédios tenha sido construído de raiz", indica. Mas há mais problemas à espreita. "Ao impor a manutenção do prédio a reabilitar como forma de ter acesso à taxa reduzida, as empreitadas poderão vir a ter que ser mais complexas (e caras), ao invés da hipótese de demolição para nova construção".