



## Imobiliário



**FRANCISCO  
PEREIRA MIGUEL**

Coordenador do Departamento de Direito Imobiliário da SRS Advogados

# BREVE REFLEXÃO SOBRE A PROPOSTA DE ALTERAÇÕES AO REGIME DOS GOLDEN VISA

Ao eleger o investimento em reabilitação, e ao beneficiá-lo por ser feito em zonas desfavorecidas do País, o Governo prepara-se para sacrificar uma parte substancial do potencial de receita fiscal cobrável, na medida em que esta nova modalidade de investimento implicará, em princípio, a concessão dos benefícios fiscais já instituídos para este tipo de operação imobiliária.

Perto de completar três anos de vigência, e apesar dos recentes acontecimentos, é inquestionável o êxito do programa governamental de incentivo ao investimento estrangeiro, através da concessão de autorização de residência para actividades de investimento (ARI), sobretudo do ponto de vista da obtenção de novas receitas públicas. Sabemos que este sucesso se fez essencialmente à custa da opção de investimento escolhida pela esmagadora maioria dos candidatos aderentes: a aquisição de imóvel de valor igual ou superior a 500.000€. Neste sentido, as alterações ao regime de concessão de ARI que integram a Lei n.º 63/2015, publicada no passado dia 30 de Junho, visam essencialmente (a par do reforço do controlo da legalidade do procedimento de concessão das ARI) o alargamento do conceito de actividade de investimento elegível.

Entre outras novidades, passa a ser considerada como actividade de investimento elegível a aquisição de bens imóveis, cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos, 30 anos ou estejam localizados em áreas de reabilitação urbana, com realização de obras de reabilitação, desde que o montante global do investimento seja igual ou superior a 500.000€. A nova Lei prevê ainda uma redução de 20% sobre os montantes mínimos de investimento exigidos, quando as actividades elegíveis sejam realizadas em zonas do território nacional

**“Se esta nova modalidade de investimento elegível se apresenta fiscalmente mais atraente para o investidor do que a modalidade original, também não deixa de ser mais complexa, pois exige maior preparação e acompanhamento do investimento e pressupõe um compromisso mais intenso e duradouro com o País”**

consideradas de baixa densidade. É evidente que, à primeira vista, estas alterações poderão ser entendidas como uma forma de flexibilizar ainda mais o investimento estrangeiro, potenciando a obtenção de novas receitas públicas por via do alargamento do mercado-alvo. Mas vistas bem as coisas, ao eleger o investimento em reabilitação, e ao beneficiá-lo por ser feito em zonas desfavorecidas do País, o Governo prepara-se para sacrificar uma parte substancial do potencial de receita fiscal cobrável, na medida em que esta nova modalidade de investimento implicará, em princípio, a concessão dos benefícios fiscais já instituídos para este tipo de operação imobiliária. E a verdade é que, se esta nova modalidade de investimento elegível se apresenta fiscalmente mais atraente para o investidor do que a modalidade original, também não deixa de ser mais complexa, pois exige maior preparação e acompanhamento do investimento e pressupõe um compromisso mais intenso e duradouro com o País. Sabemos que, do lado dos candidatos investidores, quase todos de nacionalidade chinesa, a opção pelo programa português em detrimento de outros resultou essencialmente da percepção de estarem a comprar imobiliário de elevada qualidade a preços muito reduzidos, acedendo por esta via ao espaço Schengen de uma forma mais rentável.

Sabemos também que, no mercado imobiliário alvo deste investimento estrangeiro – mercado residencial de luxo – registou-se um aumento brutal do preço médio dos activos em venda desde que o Programa foi lançado.

Ora, será que a introdução desta nova modalidade de investimento elegível representa uma tentativa de inverter a tendência aparentemente oportunista e especulativa da maioria dos investimentos feitos até à data? É uma forma de superar a aparente incapacidade (por falta de stock) do mercado alvo inicial para alimentar esta nova Procura estrangeira? Ou trata-se simplesmente, como se anunciou, de potenciar a captação de investimento estrangeiro?

Enfim, aguardemos agora pela superação dos problemas que levaram à suspensão do processo de concessão dos vistos, para observar como estas duas alternativas de investimento imobiliário concorrerão entre si, pois só uma futura comparação de resultados nos permitirá perceber com clareza, não só aquilo que almeja o nosso Governo com as novas medidas de incentivo introduzidas, como também aquilo que realmente mais atrai e motiva os actuais e os futuros investidores aderentes ao Programa Golden Visa.

Artigo escrito ao abrigo do anterior acordo ortográfico.