



DIREITO IMOBILIÁRIO

# Mudanças na lei estão “a dissuadir investimento”

**Alterações legislativas previstas no Orçamento na área do imobiliário comprometem investimentos, entendem os advogados inquiridos pelo Negócios.**

JOÃO MALTEZ

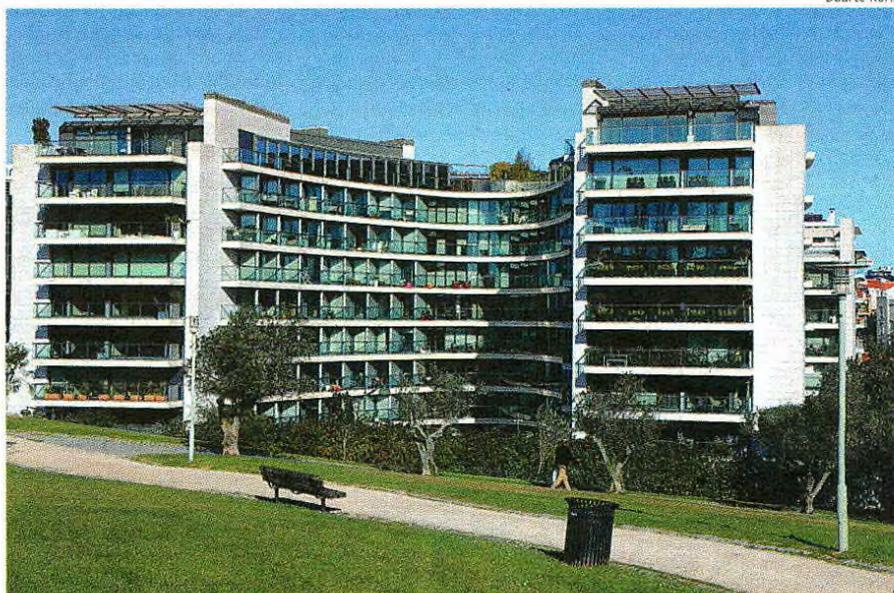
jmaltez@negocios.pt

**A**s mudanças previstas no Orçamento do Estado para 2020 e com incidência no setor do imobiliário já estão a “dissuadir decisões de investimento”, segundo os especialistas nesta área inquiridos pelo Negócios. Em causa estão alterações de caráter fiscal e também nos regimes de residência, sendo que as alterações neste último âmbito são as que suscitam mais críticas. Há já quem preveja a morte dos chamados vistos gold, por desinteresse dos investidores, mas há também quem acredita que estes vão continuar de “olhos” postos em Portugal.

A medida que “seguramente terá um maior impacto no setor imobiliário é a propalada autorização legislativa no âmbito do Regime das Autorizações de Residência para Investimento, comumente chamados de vistos gold”, sustenta Tomás Assis Teixeira, advogado da CCA. Para este especialista na área de imobiliário e turismo, as restrições que vão ser adotadas (ver tome nota) darão origem “à provável morte deste regime”.

A este nível, João Torroaes Valente, sócio da Morais Leitão, concorda que a alteração aos chamados vistos gold “representa um golpe profundo para a atratividade do regime e já está a dissuadir decisões de investimento por parte de investidores e potenciais investidores estrangeiros”.

Segundo adianta, o número de vistos emitidos “por referência às Áreas Metropolitanas de



Duarte Roriz

O Governo quer que o investimento em imobiliário dos chamados vistos gold seja feito fora das Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto.

Lisboa e Porto é residual e não tem substrato para justificar a exclusão da elegibilidade de investimentos imobiliários” das mesmas. Este advogado entende que, com esta medida em particular, “o que fica em cau-

**Advogados dizem que credibilidade do país junto dos investidores estrangeiros fica em causa.**

sa é a credibilidade de Portugal no exterior junto dos investidores estrangeiros”.

Vanessa Rodrigues Lima, associada da Abreu Advogados, considera que “esta limitação [ao Regime das Autorizações de Residência para Investimento] prejudicará, em larga medida, o forte acolhimento que tem merecido por parte dos investidores estrangeiros desde a sua implementação, uma vez que a modalidade de investimento que estes privilegiam é o investimento imobiliário em Lisboa, Cascais, Algarve e Porto”.

Tomás Assis Teixeira afirma entender a opção do Governo “em querer favorecer a promo-

ção do investimento nas regiões de baixa densidade”. No entanto, lembra que o regime em vigor “já previa esta possibilidade, sendo que a opção dos investidores neste tipo de investimentos para obtenção de vistos gold tem sido absolutamente marginal”.

Segundo Vanessa Rodrigues Lima, “o anúncio das várias medidas espolteou um clima de incerteza e insegurança junto dos investidores”. Contudo, acredita que “na eventualidade da sua efetiva implementação, as mesmas não ditarão o fim do programa, uma vez que os investidores continuam de “olhos” postos em Portugal. ■

## TOME NOTA

**Cinco alterações com influência no imobiliário**

O Orçamento do Estado de 2020 trouxe cinco alterações importantes a nível legislativo e com incidência no setor imobiliário.

**ALOJAMENTO LOCAL COM MAIS TRIBUTAÇÃO**

Os rendimentos decorrentes de atividades de alojamento local em áreas de contenção, quando obtidos em regime simplificado, passam a ser sujeitos a tributação sob 50% do seu montante, quando a anterior era de 35%.

**NOVA TAXA DE IMT A PARTIR DE UM MILHÃO**

Haverá uma nova taxa máxima de IMT de 7,5% aplicável na aquisição de prédios urbanos para habitação com valor superior a um milhão de euros.

**IMI AGRAVA-SE PARA PRÉDIOS DEVOLUTOS**

Haverá um agravamento do IMI em prédios devolutos nas "zonas de pressão urbanística". Se estiverem devolutos há mais de dois anos deverão ver a taxa de IMI elevada ao sêxtuplo, agravada em mais 10%, em cada ano subsequente, com o limite máximo de 12 vezes o valor da taxa de IMI para os prédios urbanos.

**VISTOS GOLD VÃO SER MAIS RESTRITIVOS**

O regime dos vistos gold torna-se geograficamente limitando. Há a exclusão da elegibilidade dos investimentos imobiliários realizados nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto.

**TAXA DE 10% PARA NÃO HABITUAIS**

Para quem aceda agora ao chamado regime dos Residentes Não Habituais (habitualmente reformados), a tributação das pensões passa a ser de 10%.

# “Constante alteração das regras a meio do jogo” é o problema

Vêm aí novas mexidas nos impostos na área do imobiliário, sobretudo para investimentos de monta. Para quem assegura serviços jurídicos aos investidores, as mudanças estão longe de ser bem-vistas, porque correspondem a alterações das regras a meio do jogo.

O agravamento dos impostos pode levar a uma retração do investimento imobiliário em Portugal mas, sublinha Joana Maldonado Reis, “o fator mais relevante a ter em consideração é a constante alteração das regras a meio do jogo”. Isto porque “a incerteza que se vive nestas matérias é muito elevada e em cada le-

gislatura que passa há sempre uma incógnita quanto a saber se um determinado plano de negócios realizado no início de um projeto de investimento continua a ser válido e sustentável”.

“Um país que constantemente altere ou ameace alterar as suas leis deixa de ser atrativo para o investidor, quer seja o investidor institucional quer seja o investidor individual”, frisa, por seu turno, o advogado Tomás Assis Teixeira, da CCA o mesmo advogado.

Na perspetiva do fiscalista Paulo Nuncio, ex-secretário de Estado dos Assuntos Fiscais e sócio da Morais Leitão, o Orça-

mento para 2020 “parece assumir-se como uma oportunidade perdida de reforçar a confiança dos investidores estrangeiros no mercado imobiliário nacional, implementando um conjunto de medidas que contribuem para passar uma imagem de desinteresse do Estado Português por um setor-chave da economia nacional”.

Já a sócia da SRS responsável pela área do Imobiliário, Neuza Pereira de Campos, sustenta, por outro lado, que “para os advogados que exercem a sua atividade fundamentalmente na área do imobiliário, e pese embora a potencial geração de traba-

lho decorrente destas alterações de regime, estas são notícias de grande preocupação dado que potenciam, na minha opinião, um desaceleramento do investimento a curto e médio prazo”.

“Tal como adianta, “as grandes transações subjacentes ao investimento são as mais atraentes, rentáveis e mais desafiantes”. Consequentemente, “acabam por gerar mais trabalho, tanto para os advogados diretamente ligados a este setor, como para advogados dedicados a outras áreas que são complementares e muitas vezes associadas ao trabalho desenvolvido na área do imobiliário”. ■



**Mais do que o agravamento dos impostos [...] é a grande instabilidade legislativa que pode causar retração de investimento.**



**JOANA MALDONADO REIS**  
Fiscalista, advogada principal da Abreu Advogados



**Alteração aos vistos gold representa um golpe profundo para a atratividade deste regime. Já está a dissuadir decisões de investimento.**



**JOÃO T. VALENTE**  
Sócio da Morais Leitão, especialista em imobiliário



**Estas são notícias de grande preocupação dado que potenciam, na minha opinião, um desaceleramento do investimento a curto e médio prazo.**



**NEUZA PEREIRA CAMPOS**  
Sócia responsável pela área do Imobiliário da SRS Advogados



**Um país que constantemente altere ou ameace alterar as suas leis deixa de ser atrativo para o investidor.**



**TOMÁS ASSIS TEIXEIRA**  
Associado coordenador da área de Turismo da CCA