

CONFERÊNCIA

HABITAÇÃO, ARRENDAMENTO E PROPRIEDADE URBANA

Intervenção

Maria do Carmo Tavares

A falta de uma estratégia política durante décadas relativamente ao direito à habitação, aliada fundamentalmente aos interesses do sector financeiro que pretendiam vender crédito à habitação para assim obterem fabulosos lucros. Impulsionaram que uma parte significativa da população para ter acesso a uma habitação condigna tiveram que recorrer a esse mesmo crédito.

Esta realidade levou a que Portugal seja um dos países a nível europeu em que as pessoas são mais detentoras de habitação própria.

Porém, grande parte desses ditos proprietários que vivem do rendimento do seu trabalho só podem considerar verdadeiramente sua a habitação ao fim de 25, 30 e até 40 anos. Até lá têm pesados encargos, durante as últimas décadas as taxas de juro oscilaram bastante, tendo nos anos 80 atingido 25% e 30%, só começando a baixar a partir dos anos 90, todavia as pessoas que têm esses compromissos estão sempre pressionadas pela sua subida. Para além disso tem encargos com seguros e spreads.

É um facto que a maioria dos proprietários têm ou já tiveram encargos mensais elevadíssimos com a habitação e despenderam valores muito acima do seu valor real, tanto mais se acrescentarmos a especulação imobiliária praticada durante anos.

Além destes encargos, ainda temos os de natureza fiscal, em primeiro lugar a isenção fiscal sobre o património mobiliário tem vindo a diminuir, chegou a ser de 10 anos, embora tivesse aspectos a ser corrigidos o benefício fiscal hoje não pode ser superior a 3 anos, desde que o valor da habitação não exceda os 125 000 €.

Não indiciando este valor tratar-se de habitações de luxo, este período bem podia ser alargado, dado que são pessoas com menores rendimentos que compram habitações abaixo deste valor.

Quanto ao IMI, na opinião da AIL, é urgente proceder à revisão do seu código, o valor das casas estão super inflacionadas em resultado das reavaliações.

O conjunto de factores da fórmula de cálculo da Valor Patrimonial do imóvel ou fracção em vigor determina, regra geral, um valor superior do seu valor comercial.

Aliás, exceptuando o imobiliário de luxo ou dito “milionário”, que deve ter um tratamento

fiscal especial, o valor patrimonial da habitação desde o início da crise financeira tem vindo a baixar acentuadamente.

Embora o valor do metro quadrado na última década dos prédios edificados baixasse de 615 € para 603 €, este valor perante a desvalorização do património edificado é excessivamente alto, logo o seu valor devia ser revisto, tanto mais que é uma parte determinante para o valor patrimonial tributário a juntar ao coeficiente de vetustez (idade de construção) que só pode ser avaliado, segundo o código, de 3 em 3 anos pela Administração Fiscal, mas tem de ser a pedido do interessado.

Há muitas pessoas que desconhecem este facto e, por essa razão, estão a pagar mais IMI do que deviam. Ainda a DECO referiu há dias que o fisco cobrou a mais, em 2013, 244 milhões de euros devido ao facto das pessoas não requererem a devida avaliação.

É inaceitável que este processo não seja automático e anual por parte da Autoridade Tributária, por outro lado contribuía para diminuir a burocracia e os interessados deixariam de perder horas de trabalho para solicitarem na Repartição Fiscal a respectiva avaliação.

Sobre o valor patrimonial calculado do prédio ou das fracções é aplicada a taxa do IMI que actualmente se situa entre os 0,3% e 0,5%. Este Governo e a Troika em 2013 encarregaram-se de aumentar os limites mínimos e máximos da taxa que anteriormente era de 0,2% e 0,4% respectivamente. Para evitar uma subida abrupta do imposto vigora um regime transitório até 2015 em que o valor a pagar pelo contribuinte não pode ser superior a 75€ do valor pago no ano anterior. Para muitos contribuintes o pior está para vir quando acabar o regime transitório.

Como se sabe cabe às Assembleias Municipais decidir anualmente o valor da taxa, dado que as receitas do IMI revertem a favor dos municípios. Em 2014 dos 308 concelhos do país 31% aplicaram a taxa entre os 0,4 e 0,5% e 9,7% dos concelhos a taxa máxima. A acrescentar a estes encargos são inúmeras as taxas aplicadas sobre o imobiliário desde os esgotos,lixos, água, electricidade, comunicações, etc.

Em muitos municípios e alguns extremamente massificados, onde as receitas são bastantes elevadas, verifica-se que as infraestruturas básicas não existem ou são manifestamente insuficientes tais como, espaços verdes, equipamentos desportivos, creches, centros de dia, ATL(s), habitação social, etc.

Só de IMI o Estado arrecadou, segundo o INE, em 2013, mil e trezentos milhões de euros, mas o que é facto é que as populações não observam sequer as contrapartidas desse esforço financeiro que fazem e que penaliza cada vez mais famílias e se tornou mesmo insuportável e, por isso, tiveram de abandonar as suas casas, entregando-as aos bancos e, deste modo, perdendo todo o esforço financeiro que fizeram e as suas poupanças e

muitos deixaram de liquidar o IMI vendo as suas casas e mesmo parte dos seus rendimentos penhorados.

O Governo, em vez de cobrar mais impostos às grandes fortunas e de combater eficazmente a corrupção, a fraude e a evasão, bem como os paraísos fiscais, sobrecarrega por todas as formas os cidadãos que vivem do seu trabalho.

A habitação é um direito de todos, se 75% das famílias adquiriram a sua habitação foi em resultado de políticas que interessavam aos Bancos e a todo o sistema financeiro e, por isso, é legítimo exigir-se a revisão urgente do Código do IMI, revendo os diversos valores dos seus coeficientes e o preço por m²; assim como as respectivas taxas.

A AIL, reafirma a exigência dessa revisão e, como sempre, está disponível para dar os seus contributos.

Lisboa, 07.11.2014