

INSTITUTO POLITÉCNICO DE LISBOA
INSTITUTO SUPERIOR DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO DE LISBOA



ISCAL

A FISCALIDADE DA HABITAÇÃO

Catarina Serafim dos Reis

Lisboa, janeiro de 2024

INSTITUTO POLITÉCNICO DE LISBOA
INSTITUTO SUPERIOR DE CONTABILIDADE E
ADMINISTRAÇÃO DE LISBOA

A FISCALIDADE DA HABITAÇÃO

Catarina Serafim dos Reis

Dissertação submetida ao Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Lisboa para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Fiscalidade, realizada sob a orientação científica de Professor Doutor Paulo Jorge Nogueira da Costa.

Constituição do Júri:

Presidente: Doutor Francisco Domingos

Arguente: Doutora Clotilde Palma

Vogal: Doutor Paulo Nogueira Costa

Lisboa, janeiro de 2024

Agradecimentos

Gostava de agradecer, primeiramente, à minha família e ao meu namorado, pelo apoio incondicional ao longo destes dois anos de mestrado.

Em segundo lugar, um agradecimento ao meu orientador, Professor Doutor Paulo Jorge Nogueira da Costa, pela disponibilidade e ajuda na realização desta dissertação.

Resumo

A habitação é o principal ativo de muitas famílias e um direito consagrado na Constituição da República Portuguesa.

Com a crise económica e financeira que Portugal atravessou desde 2008, os efeitos ainda são bem visíveis. Os imóveis para habitação são um desses efeitos, com um aumento significativo do preço nestes últimos anos, o que está empiricamente relacionado com a evolução da fiscalidade, tendo impactado negativamente o país e criado mais desigualdades sociais e económicas. Os impostos sobre a habitação têm uma importância cada vez maior sobre os governos para que aumentem as receitas, melhorem o funcionamento do mercado imobiliário e para combater as desigualdades.

Considerando este tópico, é analisada a tributação do património para quem pretende adquirir habitação própria e permanente ou para quem já tem habitação.

Ter-se-á em conta o direito à habitação e outros direitos constitucionais conexos e, ainda, as teorias económicas relevantes nesta matéria, enquadrando-se, assim, a problemática do acesso à habitação em Portugal, comparando com outros Estados da União Europeia, e o relevo da fiscalidade neste contexto.

Palavras-chave: Habitação, tributações do património, evolução, desigualdades.

Abstract

Housing is the main asset of many families and a right enshrined in the Constitution of the Portuguese Republic.

With the economic and financial crisis that Portugal has gone through since 2008, the effects are still clearly visible. Residential property is one of these effects, with a significant increase in price in recent years, which is empirically related to the evolution of taxation, having a negative impact on the country creating social and economic inequalities. Taxes on housing are becoming increasingly important for governments in order to increase revenue, improve the functioning of the real estate market and combat inequalities.

Considering this topic, the taxation of property for those who want to buy their own permanent home or for those who already have a home is analyzed.

The presente research will take into account the right to housing and other related constitutional rights, as well as the relevant economic theories in this area, thus framing the problem of access to housing in Portugal, comparing it with other European Union states, and the importance of taxation in this context.

Keywords: Housing, property taxation, evolution, inequality.

Índice

Agradecimentos.....	iv
Resumo.....	v
Abstract.....	vi
Índice.....	vii
Lista de Figuras.....	ix
Lista de Abreviaturas.....	x
1. Introdução.....	11
1.1. Objeto de estudo.....	11
1.2. Objetivo da investigação.....	11
1.3. Metodologia e estrutura da investigação.....	11
2. Evolução dos preços para Habitação em Portugal.....	12
2.1. Agravamentos fiscais devido ao aumento dos preços das Habitações.....	14
3. Direitos Fundamentais.....	17
3.1. Direito à Habitação.....	17
3.2. Direito ao Desenvolvimento da Personalidade.....	20
3.3. Direito à Qualidade de Vida.....	21
3.4. Direito de Propriedade Privada.....	22
4. As teorias económicas e o acesso à habitação.....	25
4.1. O início da Crise Financeira.....	25
4.2. A crise e o setor habitacional.....	27
4.3. A habitação e os jovens.....	29
5. Tributação do Património.....	31
5.1. Preços para habitação nos centros urbanos.....	31
5.2. Tributação do Património.....	31
5.2.1. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).....	33
5.2.2. Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).....	36
5.2.3. Imposto do Selo (IS).....	41
6. A personalidade da tributação do rendimento das pessoas singulares e o direito a habitação.....	44
7. Tributação da habitação em comparação com os países da OCDE.....	47
7.1. Impostos sobre a habitação nos países da OCDE.....	48
7.2. A política fiscal e as possíveis reformas.....	50
7.3. Comparação prática entre Portugal e a Dinamarca.....	52

8. Conclusão.....	55
Bibliografia	viii

Lista de Figuras

Figura 1: Índice de preços de Habitação	12
Figura 2 - Taxas de crescimento real do PIB em Portugal.....	26
Figura 3 - Taxa endividamento com despesas de Habitação.....	28
Figura 4 - Idade dos jovens que abandonam a casa dos pais (2022)	30
Figura 5 - Salário mínimo geral	45
Figura 6 - Decomposição média dos activos das famílias, 29 países da OCDE.....	47
Figura 7- Receitas do imposto sobre o património em % das receitas fiscais totais, 2020	50

Lista de Abreviaturas

- RAM – Região Autónoma da Madeira;
- IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis
- IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de Imóveis
- VPT – Valor Patrimonial Tributário
- EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais
- CRP – Constituição da República Portuguesa
- EUA – Estados Unidos da América
- CIMI – Código Imposto Municipal sobre Imóveis
- CIMT – Código Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de Imóveis
- IS – Imposto do Selo
- CIS – Código Imposto do Selo
- TC – Tribunal Constitucional

1. Introdução

1.1. Objeto de estudo

A dissertação, enquadra no tema da tributação do património, terá como objeto de estudo demonstrar o quão insustentável se tornou a aquisição de habitação própria e permanente e procurar realizar uma análise crítica à fiscalidade ao longo desta evolução dos preços. Tem existido um aumento de pessoas em casos de vulnerabilidade ou até de risco devido à inflação que se faz sentir na atualidade, como as ofertas de imóveis e os valores astronómicos que se fazem sentir por m².

Estas condições e a relevância que este tema tem agravou-se na pandemia provocada pela COVID19, onde se observou que nem toda a população tinha garantido os seus direitos sociais, como por exemplo a habitação condigna.

O Estado português tem de garantir que o acesso à habitação é acessível e adequado a todos, pois trata-se de um direito humano que é imprescindível para uma vida digna. Esta garantia está sujeita à adoção de medidas legislativas, políticas e orçamentais por parte do Estado que são direcionadas para o direito da habitação.

1.2. Objetivo da investigação

A dissertação tem como objetivo levantar questões sobre a tributação do património devido aos aumentos do preço das habitações nos últimos anos e identificar como os rendimentos das famílias não acompanharam estes aumentos.

1.3. Metodologia e estrutura da investigação

Com o avançar desta proposta vai ser levada a cabo uma análise inicial à evolução dos preços das habitações, demonstrando o agravamento fiscal no nosso país, abordando os impostos sobre a habitação e como estes evoluíram ao longo dos anos.

Irá ainda ser abordado o tema da aquisição de habitação própria e permanente por parte dos jovens, e o que os leva cada vez a sair mais tarde de casa.

Será analisado um relatório da OCDE relativo ao caso de Portugal para que seja possível chegar a algumas propostas de reforma da fiscalidade da habitação em Portugal.

2. Evolução dos preços para Habitação em Portugal

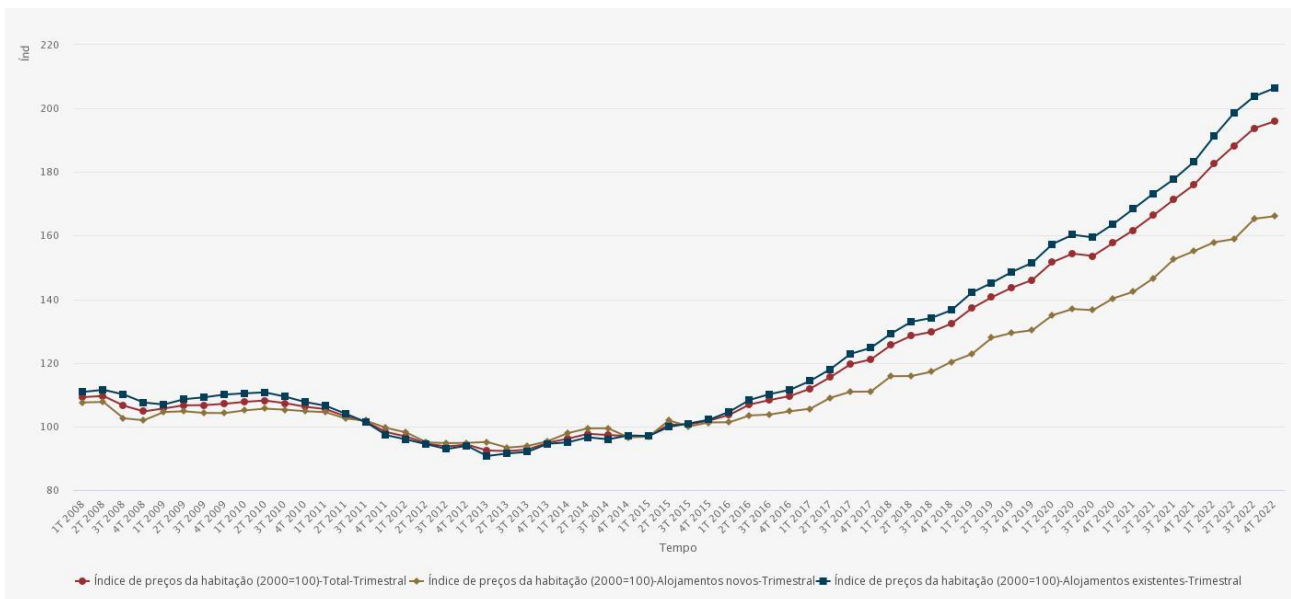
A evolução dos preços em Portugal tem sido um dos temas mais importantes nos últimos anos. Depois da crise financeira de 2008, Portugal tem enfrentado grandes desafios económicos o que tem levado a oscilações nos preços de vários produtos e serviços.

Entre os anos de 2008 e 2013 houve uma queda nos preços das casas em Portugal devido à crise financeira já referida e à falta de confiança sentida por parte dos compradores no mercado imobiliário tendo os preços começado a recuperar depois deste período

A inflação é um dos principais fatores que influencia a evolução dos preços em Portugal. Nestes últimos anos, a inflação tem se demonstrado moderada e tem sido controlada pelas políticas do Banco Central Europeu e do Banco de Portugal. Apesar destas políticas, algumas áreas não escaparam ao aumento dos preços.

Um destes exemplos é o preço dos imóveis que têm tido um aumento significativo nos últimos anos, o que se deve em parte ao interesse crescente de investidores estrangeiros que veem o nosso país como um local atrativo para este tipo de investimentos. Estes aumentos são mais acentuados nas áreas mais turísticas como área metropolitana de Lisboa e área metropolitana do Porto.

Figura 1: Índice de preços de Habitação



Fonte: Banco de Portugal

Em Lisboa podemos observar um aumento superior a 100% no preço médio por metro quadrado, excedendo de cerca de 1.500€ em 2014 para mais de 3.000€ em 2021. No Porto os preços subiram drasticamente subindo de cerca de 800€ em 2014 por metro quadrado para mais de 2.000€ em 2021.

Estes aumentos são influenciados por vários fatores como: a oferta e a procura, o acesso ao crédito e as políticas governamentais, o aumento do turismo e do investimento estrangeiro devido à criação do regime do Residente Não Habitual.

Um dos maiores fatores que afeta o mercado imobiliário português são os investimentos estrangeiros. A facilidade que existe no acesso a vistos de residência e o regime fiscal favorável têm incentivado muitos estrangeiros a investir em imóveis em Portugal. Este investimento é mais notório em Lisboa, onde muitas propriedades para arrendamento de curto prazo são compradas pelos mesmos.

Nos últimos anos tem se verificado que o mercado dos arrendatários tem tido um aumento exponencial, pois desde a crise financeira de 2008, as famílias tiveram necessidade de arrendar casas em vez de comprarem, não só devido à falta de rendimentos se ter tornado sufocante, como também devido ao aumento da taxa de desemprego.

A habitação é um dos pontos mais importantes de um país, bem como da vida das famílias, e é considerado um dos principais impulsionadores da economia. Segundo Pires, Ferreira, Jalali & Chang¹, é preciso reconhecer que existem muitas barreiras aos investimentos neste setor habitacional quando estes são destinados a arrendamento residencial.

A crise financeira foi a causa da restrição de empréstimos e a escassez sentida por parte dos bancos, o que teve como consequência a perda de poder de compra por parte das famílias. Por conseguinte o mercado imobiliário de arrendamento teve um aumento e consequentemente uma redução no número de imóveis vendidos (Lee & Chung, 2010²).

O governo português, em resposta ao aumento dos preços das casas, tem implementado várias medidas para tentar que a habitação se tornasse mais acessível. Estas medidas abrangem incentivos fiscais para a reabilitação urbana, a criação de programas de habitação

¹ Pires, A. S. C., Ferreira, F. A. F., Jalali, M. S., & Chang, H. C. (2018). Barriers To Real Estate Investments for Residential Rental Purposes: Mapping Out the Problem. *International Journal of Strategic Property Management*, 22(3), 168-178

² Lee, C. M., & Chung, E. C. (2010). Monthly rent with variable deposit: A new form of rental contract in Korea. *Journal of Housing Economics*, 19(4), 315-323

social e a introdução de rendas acessíveis para jovens e famílias com baixos rendimentos (Lee & Chung, 2010).

Também a pandemia da COVID19 afetou o mercado imobiliário de diferentes maneiras, com o aumento da procura de casas e apartamentos mais espaçosos para as famílias, devido à nova realidade, que ofereçam mais e melhores condições para o teletrabalho e as aulas online.

2.1. Agravamentos fiscais devido ao aumento dos preços das Habitações

O mercado imobiliário é influenciado pela política fiscal através dos impostos relacionados com a habitação como o IMI, o IMT, que incidem sobre os imóveis, o IRS e o IRC que incidem sobre os rendimentos e ainda o IVA, sendo um imposto indireto, incide sobre os custos de construção.

Esta política ajuda na regulação do mercado imobiliário, pois tem um impacto muito rápido sobre a mesma. Esta incide sobre a oferta e sobre a procura dos bens imobiliários, como o pagamento de mais valias em sede de IRS ou IRC, a tributação sobre propriedade e transações imobiliárias e por fim o IVA, sobre as propriedades e transações imobiliárias no caso da oferta, onde se verificou nos últimos anos um aumento dos projetos de reabilitação urbana que favorecem os promotores com taxas reduzidas nos impostos acima referidos. No caso da procura, existe a fixação das taxas de IMT e IMI, que incidem sobre a habitação.

Libarti e Loberto (2019)³ escreveram que a tributação do património tem um impacto direto sobre os preços da habitação, sendo este o principal instrumento político que influencia a escolha das famílias sobre a compra ou o arrendamento de habitação, influenciando também a evolução do mercado imobiliário. O modelo estudado pelos autores verificou um aumento das taxas de impostos sobre as residências próprias e permanentes, diminuiu a percentagem de população a comprar casa própria e, por consequência, diminuiu o preço das casas e dos arrendamentos. A outra vertente é a de

³ Liberati, D., Loberto, M., 2019. *Taxation and housing markets with search frictions*, Journal of housing Economics.

aumento das taxas de impostos sobre as habitações secundárias. Este aumento irá sentir-se no valor do arrendamento, o que levará a uma maior procura na compra de casa.

A forma como os impostos são utilizados influencia diretamente o impacto da tributação sobre os valores das habitações. Esta situação por vezes observa-se nos municípios onde os gastos públicos provenientes dos impostos não geram valor, o que leva a um aumento dos impostos sobre as propriedades e conseqüentemente a uma redução no valor dos imóveis, segundo Oliveira e Scognamiglio (2019)⁴.

A política fiscal influencia também os promotores imobiliários na perspetiva da localização e dimensão dos projetos. Os autores England, Zhao e Huang (2013)⁵ estudaram que os impostos têm influência direta na dimensão das habitações e terrenos, ou seja, quanto maior as taxas dos impostos menores serão as propriedades.

As alterações das políticas fiscais estão na base da reabilitação dos centros históricos das cidades e da expansão suburbana. A situação em que estamos neste momento é a de promoção de reabilitação urbana pois temos políticas que a influenciam, mas poderá acontecer haver uma maior influência destas políticas para as novas construções para controlar o crescimento dos preços e assegurar a habitação acessível.

A política fiscal é responsável pela alteração no padrão da expansão suburbana ou a reabilitação dos centros históricos. Ehrlich, Hilber e Schoni (2018)⁶ estudaram a expansão das cidades e a influência que os governos têm neste aspeto, concluindo que nos países descentralizados houve uma maior expansão nas zonas urbanas devido as políticas fiscais locais que promovem o desenvolvimento residencial. Esta expansão consegue abrandar o crescimento dos preços e manter a habitação acessível. Os autores acreditam que é possível corrigir as falhas de mercado com a adoção de políticas fiscais locais específicas e que não gerem uma expansão urbana em excesso nem o aumento significativo dos preços.

Na situação em que existe uma moderação do crescimento dos preços para existir uma maior acessibilidade à habitação, pode ser feita uma redução dos preços dos imóveis não pelo aumento da oferta, mas pela restrição de compra. Somerville, Wang e Yang

⁴ Oliveira, T., Scognamiglio, A., 2019. Property tax and property values: Evidence from the 2012 Italian tax reform, *European Economic Review*, 118: 227-251

⁵ England, R. W., Zhao, M. Q., Huang, J., 2013. Impacts of property taxation on residential real estate development, *Journal of Housing Economics*, 22: 45-53

⁶ Ehrlich, M. V., Hilber, C., Schoni, O., 2018. Institutional settings and urban sprawl: Evidence from Europe, *Journal of Housing Economics*, 42: 4-18.

recolheram dados de políticas adotadas em diversas cidades e chegaram à conclusão de que num curto espaço de tempo as restrições que foram implementadas para a aquisição de imóveis abrandaram o mercado imobiliário. No entanto esta restrição só afetou a quantidade das transações e quase não afetou os preços, logo não foi uma medida eficaz para resolver os preços elevados e a acessibilidade à habitação.

O aumento da tributação sobre os imóveis tem uma relação direta com os preços das rendas. Cozmei e Onofrei (2012), estudaram a relação entre a tributação sobre os imóveis e o mercado imobiliário da Roménia e concluíram que a afirmação acima referida sobre a tributação dos impostos ter uma relação direta sobre os preços das rendas é suportada pelos compradores ou arrendatários.

O orçamento é muito impactado quando se efetua alterações na tributação sobre o imobiliário, pois a maioria dos impostos são receitas municipais. No estudo que Doemer e Ihlanfeldt (2011) realizaram, concluíram que o aumento dos preços da habitação aumenta a receita local dos municípios, mas por outro lado a descida dos preços já não influencia em nada a receita dos mesmos. Na ótica dos autores estas variações são maioritariamente da responsabilidade da avaliação tributária dos imóveis que afetam mais rapidamente no cenário da valorização do que na redução e ainda quanto maior a quantidade de imóveis mais os preços aumentam.

O autor Stahler (2019) analisou os efeitos económicos e sociais para financiar a redução da carga tributária sobre o trabalho pelo aumento dos impostos da habitação. O autor concluiu que uma redução da tributação sobre o trabalho tem um efeito positivo sobre o consumo e produtividade de cada pessoa. Concluiu ainda que o melhor para a redução desta carga tributária no emprego será pelo imposto sobre a aquisição de propriedades e ainda pelos impostos recorrentes sobre propriedades e sobre o consumo. Pelo lado negativo, o aumento do imposto sobre as rendas e a impossibilidade de deduzir os juros do crédito à habitação são desfavoráveis.

3. Direitos Fundamentais

Os direitos fundamentais são direitos universais atribuídos a todos os sujeitos independentemente da sua nacionalidade, raça, religião, género ou qualquer outra característica. São considerados fundamentais porque são essenciais para a dignidade e liberdade de cada um e ainda são considerados universais pois aplicam-se a todas as pessoas.

Os direitos fundamentais conferem a defesa dos valores e interesses relevantes às pessoas singulares e coletivas, trata-se de posições jurídicas básicas reconhecidas pelo direito português, europeu e internacional.

É da obrigatoriedade do Estado respeitar os direitos fundamentais e de implementar medidas para que estes direitos sejam cumpridos.

Segundo a constituição portuguesa existem duas categorias de direitos fundamentais: os direitos, liberdades e garantias e ainda os direitos e deveres económicos, sociais e culturais. Os primeiros correspondem à vivência fundamental de uma sociedade democrática, estes são sempre invocáveis e beneficiam de um regime constitucional específico que gera dificuldade na sua restrição e suspensão.

O segundo grupo de direitos, são por muitas vezes de aplicação diferida, pois dependem da existência de condições sociais, económicas ou políticas. A não concretização destes direitos não permite a um cidadão obrigar o Estado ou terceiros a agir, nem auferir o direito de ser indemnizado.

3.1. Direito à Habitação

A habitação é um direito fundamental, que é tratado pela legislação nacional na Constituição da República Portuguesa (CRP) e internacional na Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH). É um direito humano que abrange todas as pessoas sendo uma exigência social e uma necessidade básica do Homem. Existem documentos que não se podem contornar no que se trata ao direito à habitação, como a Declaração Universal dos Direitos Humanos, concebida pelas Nações Unidas, onde observamos o artigo 25º “toda a pessoa tem direito a um nível de vida suficiente para lhe assegurar e à sua família a saúde e o bem-estar, principalmente quanto à aclimação, ao vestuário, ao alojamento, à assistência médica e ainda quanto aos serviços sociais necessários, e tem direito à segurança

no desemprego, na doença, na invalidez, na viuvez, na velhice ou noutros casos de perda de meios de subsistências independentes da sua vontade”. Um dos artigos cruciais a nível nacional é o artigo 65º da Constituição da República Portuguesa:

“Artigo 65.º - (Habitação e urbanismo)

1. Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.

2. Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:

a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;

b) Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;

c) Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;

d) Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respectivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.

3. O Estado adoptará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.

4. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais definem as regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos, designadamente através de instrumentos de planeamento, no quadro das leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo, e procedem às expropriações dos solos que se revelem necessárias à satisfação de fins de utilidade pública urbanística.

5. É garantida a participação dos interessados na elaboração dos instrumentos de planeamento urbanístico e de quaisquer outros instrumentos de planeamento físico do território.”

No sistema jurídico português, os direitos sociais possuem uma natureza semelhante aos direitos, liberdades e garantias, sendo automaticamente regidos pelo regime específico destes últimos. A principal característica desses direitos reside na sua eficácia e no aspeto jurídico-fundamental na sua dimensão subjetiva. Segundo a jurisprudência do TC, no Acórdão nº 916/09, o direito à habitação configura-se como análogo aos direitos,

liberdades e garantias, uma vez que estes protegem os cidadãos contra privações arbitrárias e impede obstáculos na aquisição de uma habitação.

De acordo com o artigo 18º da CRP “os preceitos constitucionais respeitantes aos direitos, liberdades e garantias são diretamente aplicáveis” e aplicam-se a entidades públicas e privadas. As normas que tratam destes direitos são sempre imperativas podendo ou não ser executadas por si mesmas. É importante destacar que as normas de aplicabilidade direta não são automaticamente executáveis por si só. Geralmente, para a efetivação desses direitos, liberdades e garantias, é preciso uma regulamentação complementar, organização ou procedimento. Esses direitos precisam de uma intervenção legislativa para regular o controlo da situação em questão ou organizar o procedimento e os meios de ação pública, ou seja, dependem da atuação do Estado.

As classes de direitos implicam que o Estado se abstenha de intervir para não prejudicar a sua realização e ao mesmo tempo tenha a obrigação de agir ativamente para assegurar as condições materiais necessárias para concretizá-los. Segundo o Artigo 2º do Pacto Internacional sobre os Direitos Civis e Políticos (PIDCP) a eficácia dos direitos civis e direitos políticos está dependente sempre da ação positiva do estado com a “adoção de medidas oportunas para tornar efetivos os direitos reconhecidos no presente Pacto”. Têm aplicabilidade imediata as normas dos direitos económicos, sociais e culturais.

No âmbito dos direitos sociais, dado serem bens escassos e dispendiosos, a proteção destes direitos está dependente da disponibilidade de recursos financeiros. Quando se trata de normas no domínio dos direitos sociais estas são concebidas como “programáticas, de organização, garantias institucionais, direitos subjetivos públicos”⁷.

Em Portugal tem-se observado um constante défice habitacional (Barros e Santos, 1997), que por sua vez coloca em cheque as políticas públicas relativamente à garantia de habitação acessível e adequada, especificamente relativo a famílias com menores rendimentos. Segundo Barros & Santos (1997, p.96) “a política habitacional apresenta-se como devendo ser uma área de atuação prioritária dos Governos e uma condição essencial de bem-estar das respetivas populações”.

⁷ Canotilho, J. J. G., Direito Constitucional e Teoria da Constituição, p.464

3.2. Direito ao Desenvolvimento da Personalidade

O direito ao Desenvolvimento da Personalidade está disposto como direito fundamental na CRP, artigo 26º que estabelece que todas as pessoas têm direito à integridade pessoal onde está inserido este direito. Embora o termo “direito ao desenvolvimento da personalidade” não seja mencionado na constituição, vários princípios e direitos consagrados nesta protejam este direito de forma subentendida.

“Artigo 26.º - (Outros direitos pessoais)

- 1. A todos são reconhecidos os direitos à identidade pessoal, ao desenvolvimento da personalidade, à capacidade civil, à cidadania, ao bom nome e reputação, à imagem, à palavra, à reserva da intimidade da vida privada e familiar e à protecção legal contra quaisquer formas de discriminação.*
- 2. A lei estabelecerá garantias efectivas contra a obtenção e utilização abusivas, ou contrárias à dignidade humana, de informações relativas às pessoas e famílias.*
- 3. A lei garantirá a dignidade pessoal e a identidade genética do ser humano, nomeadamente na criação, desenvolvimento e utilização das tecnologias e na experimentação científica.*
- 4. A privação da cidadania e as restrições à capacidade civil só podem efectuar-se nos casos e termos previstos na lei, não podendo ter como fundamento motivos políticos.”*

Neste artigo, o legislador incorporou nove direitos diferentes, todos eles fundamentais para a essência do indivíduo aos quais estes são intitulados de “direitos de personalidade”.

O direito à identidade pessoal pode dividir-se em dois lados. O primeiro o direito a ter um nome e a poder defendê-lo, evitando difamações, o que garante uma característica identificativa pessoal (Miranda J. & Medeiros R., p. 609), e por outro lado, segundo Ac. TC, nº 383/2014 “o direito à historicidade pessoal”, que indica que todos temos direito em conhecer a nossa origem, e identidade dos nossos progenitores.

O direito à historicidade pessoal está diretamente relacionado com o direito à integridade pessoal descrito no artigo 25º nº1 da CRP, visto que a falta de conhecimento sobre os antecedentes biológicos pode ter impacto significativo no bem-estar psicológico do indivíduo, sendo considerada uma ameaça à sua integridade moral.

Cada pessoa tem o direito de tomar decisões sobre o seu futuro, e escolher o caminho mais adequado para si, garantindo a liberdade de ação.

Segundo Pinto (2000), o desenvolvimento da personalidade é “algo que se autoinstitui ou constrói, segundo o seu próprio projeto, determinado a partir da própria pessoa, como centro de decisão autónomo”.

3.3. Direito à Qualidade de Vida

O direito à qualidade de vida, disposto como direito fundamental na CRP, artigo 65º, confere ao Estado a tarefa de garantir à população acesso a uma vida digna em sociedades-Para isto, é necessário a combinação de políticas de natureza urbanística, que contribuem para o direito da habitação. Este estabelece um princípio inviolável da vida que se reflete na sociedade como um todo e que se destaca para além do direito individual.

“Artigo 65.º - (Habitação e urbanismo)

1. Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.

2. Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:

a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;

b) Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;

c) Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;

d) Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respectivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.

3. O Estado adoptará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.

4. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais definem as regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos, designadamente através de instrumentos de planeamento, no quadro das leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo, e procedem às expropriações dos solos que se revelem necessárias à satisfação de fins de utilidade pública urbanística.

5. É garantida a participação dos interessados na elaboração dos instrumentos de planeamento urbanístico e de quaisquer outros instrumentos de planeamento físico do território.”

Nos termos dispostos na CRP, a habitação está intrinsecamente ligada a um estilo de vida urbano. Os princípios reconhecidos na Lei fundamental dão-nos a conhecer a natureza do direito do urbanismo que está interligada com o direito à habitação. Para atingir o desenvolvimento harmonioso dos aglomerados urbanos, é necessário o planeamento urbanístico. Este planeamento tem de priorizar que as necessidades da população sejam garantidas, como o acesso ao saneamento básico, serviços públicos, transportes e infraestruturas urbanas.

Segundo o nº2 do artigo 65º da CRP, o Estado é o responsável por programar e implementar políticas que permitam à população o acesso a estes bens sociais e por consequência à qualidade de vida. As políticas públicas de ordenamento do território e urbanismo são essenciais para o direito à habitação. Um país que ofereça vantagens à população torna-se atrativo para a habitação, pois permite que estas vivam com qualidade de vida.

3.4. Direito de Propriedade Privada

A propriedade privada é um direito fundamental. Este direito é afeto a bens exteriores ao proprietário, abrange objetos móveis e imóveis e ainda direitos de valor patrimonial.

Este direito implica um conjunto amplo de poderes, o que significa que os seus titulares podem adquirir bens, usar, aproveitar e dispor dos mesmos, podem ainda transmiti-los e não serão dos proprietários arbitrariamente privados.

“Artigo 62.º - (Direito de propriedade privada)

- 1. A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição.*
- 2. A requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efectuadas com base na lei e mediante o pagamento de justa indemnização.”*

Apesar disto, a propriedade não é garantida em termos absolutos, pois a livre utilização de um bem pode ser limitada por razões jurídicas.

Jorge Miranda e Rui Medeiros, acreditam que a CRP considera um conceito amplo do direito de propriedade devido ao direito incluir “coisas móveis e imóveis, propriedade

científica, literária e artística” como ainda propriedade sobre objetos não corpóreos com valor monetário, como por exemplo direitos de crédito.

Para além desta definição se encontrar na CRP, esta também se encontra na Declaração Universal dos Direitos do Homem, no artigo 17º nº1: *“todas as pessoas, individualmente e coletivamente, têm direito à propriedade”* e ainda no nº2 *“ninguém pode ser arbitrariamente privado da sua propriedade”*

Na Constituição da República Portuguesa, o direito de propriedade está inserido no Capítulo I, relativo aos direitos e deveres económicos. Este direito não está inserido nos direitos, liberdades e garantias (DLG), apesar de deter a mesma proteção do artigo 17º do CRP que aplica os DLG aos *“direitos fundamentais de natureza análoga”*.

Conforme o artigo 62 nº1 do CRP, o direito da propriedade privada é assegurado “nos termos da Constituição”. Segundo Gomes Canotilho e Vital Moreira, o direito à propriedade privada não é garantido de forma absoluta, mas sim dentro dos limites e restrições estipulados pela CRP e pela legislação infraconstitucional, principalmente quando a CRP refere estas restrições, como no caso das limitações ambientais, ordenamento do território e urbanismo, entre outras. Posto isto, é possível concluir que a Constituição permite não apenas restrições explícitas, mas também restrições implícitas ao direito de propriedade, uma vez que estabelece limites inerentes e não expressos. Noutras palavras, embora a CRP proteja o interesse jurídico na propriedade, não o faz sem reservas.

No seguimento deste pensamento, Jorge Miranda e Rui Medeiros sustentam que o facto do artigo 62º da CRP “não estabelecer restrições explícitas à propriedade privada não pode extrair-se que elas sejam vedadas”. De acordo com os autores a CRP deve aceitar que a legislação estabeleça restrições à propriedade além daquelas indicadas nos princípios constitucionais. Ao considerar a expressão “nos termos da constituição” do artigo 62º da CRP é importante salientar que não implica necessariamente que a propriedade só possa ser garantida dentro dos limites da CRP. Logo, o direito à propriedade, para além de ser um direito fundamental, é também uma garantia constitucional.

O Tribunal Constitucional na sua jurisprudência expos no Acórdão nº 257/92 de 13 de julho que “o direito de propriedade privada não é garantido em termos absolutos, mas dentro dos limites e nos termos previstos e definidos noutros lugares do texto constitucional”.

Segundo Gomes Canotilho e Vital Moreira 2014, existem quatro faculdades que podemos destacar do direito de propriedade privada: a liberdade de adquirir bens, liberdade de

transmissão, faculdade de não ser privado da propriedade nem do seu uso, à exceção dos casos de requisição e expropriação por utilidade pública e por fim, a liberdade de usar e fruir dos bens que se é proprietário.

4. As teorias económicas e o acesso à habitação

4.1. O início da Crise Financeira

Como referido anteriormente, a crise financeira e económica teve início no ano de 2008, e foi causada pela crise económica mais conhecida por crise do *subprime*, com a falência do banco americano Lehman Brothers. Esta crise despoletou no Estados Unidos da América, devido à falta de pagamento das prestações bancárias (Alves 2010, p.7). Os EUA são particularmente conhecidos pela enorme quantidade de créditos prestados e de elevado risco. Os clientes já haviam mostrado a falta de incumprimentos das obrigações com os bancos. A juntar a tudo isto o preço do imobiliário teve uma grande queda juntamente com os títulos das dívidas o que levou as instituições bancárias a ficarem prejudicadas.

Para tentar dar a volta à situação foi concedido às famílias, que não eram capazes de cumprir com as suas obrigações, empréstimos de hipotecas de alto risco em que tinham uma taxa variável, a que chamaram sistema de hipotecas *subprimes*, tendo os bancos que ter conhecimento prévio dos rendimentos das famílias. À posteriori, estes títulos foram tornados negociáveis, onde foram vendidos a outros bancos e instituições financeiras.

Segundo Alves (2010, p. 7-8),

(...) [o]s bancos viram-se “obrigados” a tomar posse e a vender esses ativos imobiliários, originando assim um excesso de oferta no mercado imobiliário, e causando a queda do preço da habitação nos EUA. Isto teve como consequência a explosão da bolha especulativa que existia no mercado da habitação, e isso fez com que as famílias norte americanas se sentissem mais pobres, uma vez que estas investem muito as suas poupanças neste mercado, e por isso diminuíram o seu consumo, levando desta forma à diminuição da procura agregada.

Com o aumento do não pagamento dos créditos, o seu valor caiu, o que levou à diminuição do lucro das instituições financeiras por todo o mundo, bem como à falência de algumas delas.

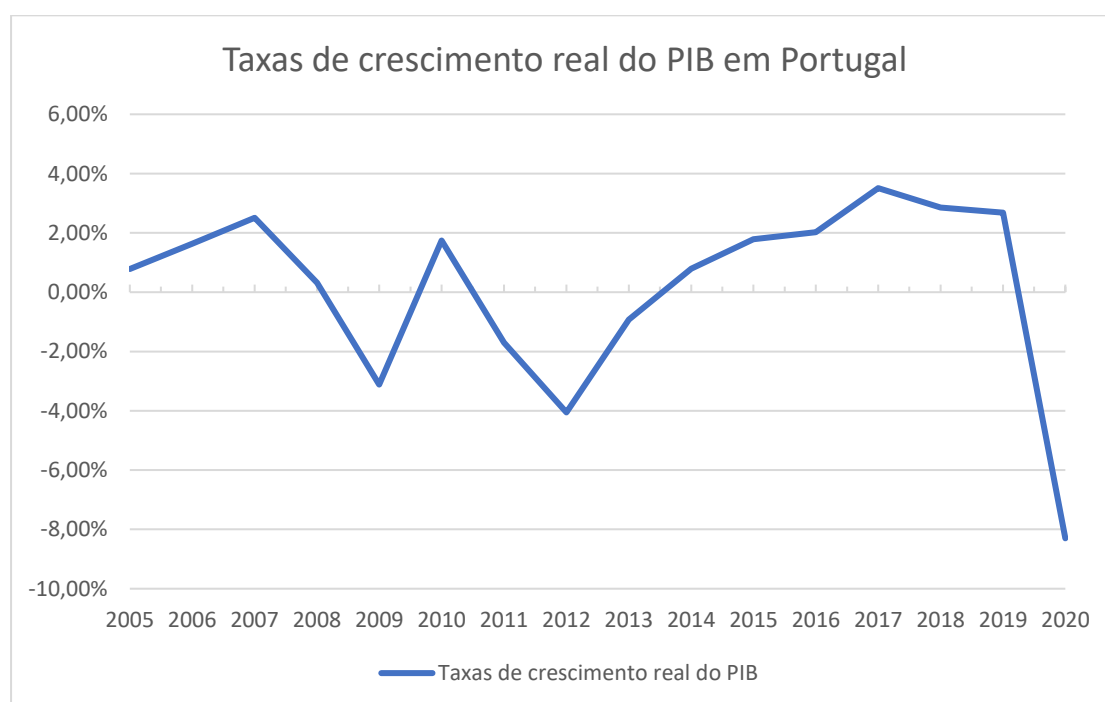
Menciona Pereira (2008, p195) que esta crise se tornou a mais grave desde a anterior, sentida em 1929, tendo impactado todo o mundo devido à diminuição do consumo e consequente diminuição de produção e investimentos.

Indica Mendonça, Romão, Costa e Silva (2012, p.39):

Perante o agravar da crise, da sua amplitude e o risco da sua propagação, os Estados foram levados a intervir para tentar minimizar os danos e reganhar um pouco da confiança perdida no sistema.

Nesta fase, face à redução do PIB e do Investimento e ao aumento do Desemprego, os Estados são incentivados a aumentarem as Despesas Públicas, quer através dos investimentos, quer das despesas sociais, tal como são levados, para salvar o sistema bancário, a fazer intervenções nalguns bancos com recurso a dinheiro dos contribuintes (v.g. EUA, Irlanda, Reino Unido, França, Bélgica, Portugal...).

Figura 2 - Taxas de crescimento real do PIB em Portugal



Fonte: Própria; Dados Pordata

Esta crise que se despoletou devido à falência do banco *Lehman Brothers*, foi sentida com grande impacto em toda a economia global, tanto para as economias emergentes como para as economias desenvolvidas, em que a zona Euro foi dos maiores pontos da crise. Em muitos países da UE, incluindo Portugal, a dívida pública já era alta ou aumentou muito e a um ritmo muito elevado. O aumento em média em economias avançadas, entre os anos de 2008 e 2011, foi de 25% do PIB. A dívida pública em percentagem do PIB em

Portugal teve um aumento de 72% em 2008 para 108% em 2011. Estes números foram mais significativos do que para países como Espanha e Itália que foram de 40% a 70% e de 106% a 120%. (Cozendey, 2011).

Segundo Oliveira (2015),

[o] desencadear da crise financeira nos EUA e o seu contágio aos sistemas bancários e financeiros europeus, levou a que, sistemas altamente endividados com *[sic]* o português, perdessem acesso fácil aos mercados e conseqüentemente começassem a ter dificuldades graves de liquidez.

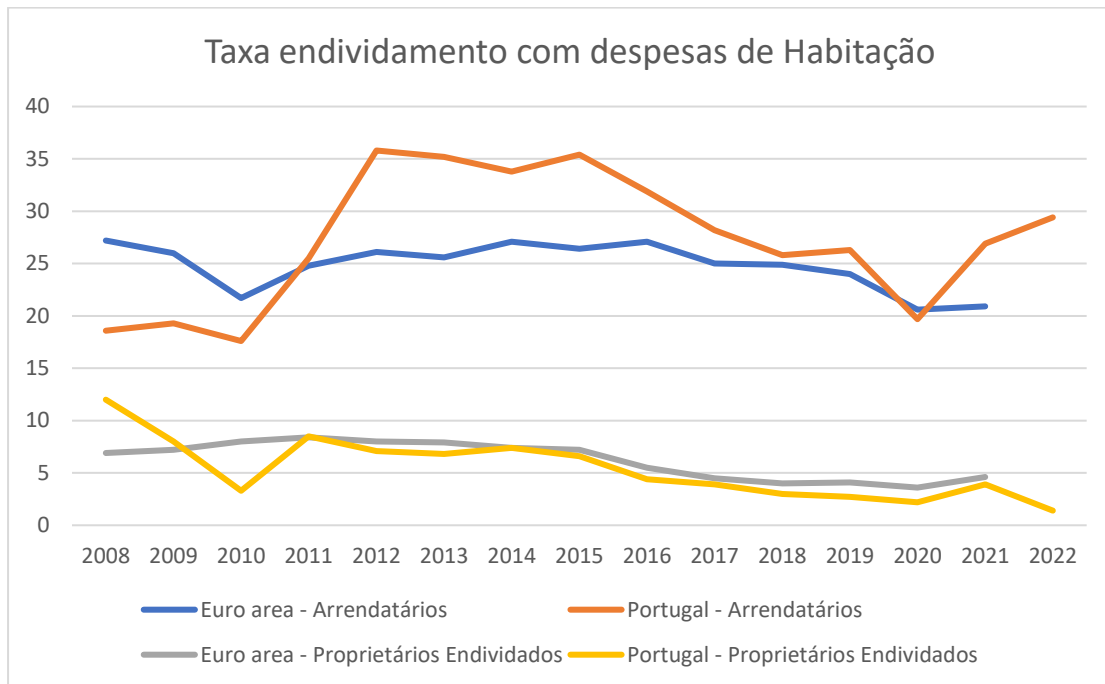
A crise nos anos de 2010 e 2011, tornou-se na crise das dívidas públicas na zona Euro, o que despoletou a intervenção da Troika nos estados-membros para que estes se conseguissem financiar e que lhes fosse possível fazer face às despesas públicas, sendo algumas delas o pagamento de salários e pensões.

Muitos economistas já tinham previsto que uma crise com esta intensidade e as repercussões que estavam a ter levariam a um endividamento sem fim, que foi verificado nas economias ocidentais, bem como a especulação imobiliária (Martins, 2009).

4.2. A crise e o setor habitacional

A crise financeira que se fez sentir na zona euro conjugada com as políticas de austeridade geraram variações muito significativas em Portugal. A partir do ano 2010, existe uma subida elevada dos arrendatários sobrecarregados com os custos habitacionais. No ano de 2015 existiu uma suavização destes valores, mas não igualou os valores observados em 2008. A crise de 2011-2014 deixou os arrendatários mais sobrecarregados com os custos da habitação.

Figura 3 - Taxa endividamento com despesas de Habitação



Fonte: Própria; Dados Eurostat, 2023 – EU-SILC survey [ILC_LVHO07C]

Segundo Lestegás (2019), durante os anos de 1990 e 2000 havia muita procura e construções em áreas de expansão das grandes cidades.

Houve um aumento do mercado imobiliário a partir do ano de 2012, principalmente nas grandes cidades como Lisboa, o que está diretamente ligado com o crescimento do turismo urbano que foi despoletado pelo investimento internacional. Como estudaram Montezuma e McGarrigle (2019), a motivação que os investidores tiveram para comprar habitação em Lisboa, para além da qualidade de vida, cultura, conforto e clima, foram os incentivos económicos, como a segurança dos investimentos, o baixo custo de vida e ainda a otimização das receitas. Segundo Montezuma e McGarrigle (2019), os compradores estrangeiros que investiram na aquisição de habitações nas grandes cidades foram aliciados pelas políticas de imigração e ainda pela política fiscal. As políticas de incentivo ao investimento estrangeiro, e por consequente incentivo à imigração, são os Vistos Gold e o Regime Fiscal de Residentes não Habituais. Os Vistos Gold são um mecanismo que concedem a autorização de residência em Portugal e acesso ao espaço Schengen para estrangeiros que adquiram imóveis num valor igual ou superior a 500 mil euros, incluindo outras atividades de investimento. Já no regime Fiscal de Residentes não Habituais, temos uma isenção do imposto sobre todos os rendimentos passivos efetuados fora de Portugal e ainda uma taxa fixa de 20% para atividades de valor acrescentado, durante 10 anos. Este

regime foi bastante atraente para reformados vindos de países europeus com uma tributação muito superior aos habitantes de Portugal e também jovens muito qualificados.

Estes mesmos autores identificaram outro fator bastante relevante para a subida do investimento da reabilitação do centro histórico de Lisboa. Esta reabilitação foi aprovada em 2012 pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano. Este novo regime permitiu uma libertação do mercado de arrendamento, o que facilitou a rescisão dos contratos e o despejo mais facilitados, o que permitiu ajustar as rendas que estavam muito baixas comparado com os preços de mercado.

Como referiram Antunes e Seixas (2020), a discrepância que existia no mercado de arrendamento e os inexistentes aumentos das rendas antes da publicação deste novo regime, fez com que Lisboa nunca tenha estado em pressão imobiliária antes da crise financeira atingir a Europa. Estes mesmos autores concluíram que após 2012, houve um aumento significativo dos preços, num ritmo muito elevado comparado com o aumento do rendimento médio das famílias em Portugal. Tudo isto se deveu ao descongelamento das rendas e à introdução das políticas económicas acima referidas, assim como aos benefícios fiscais para os investidores internacionais, levando a uma alteração da situação do mercado imobiliário da área metropolitana de Lisboa.

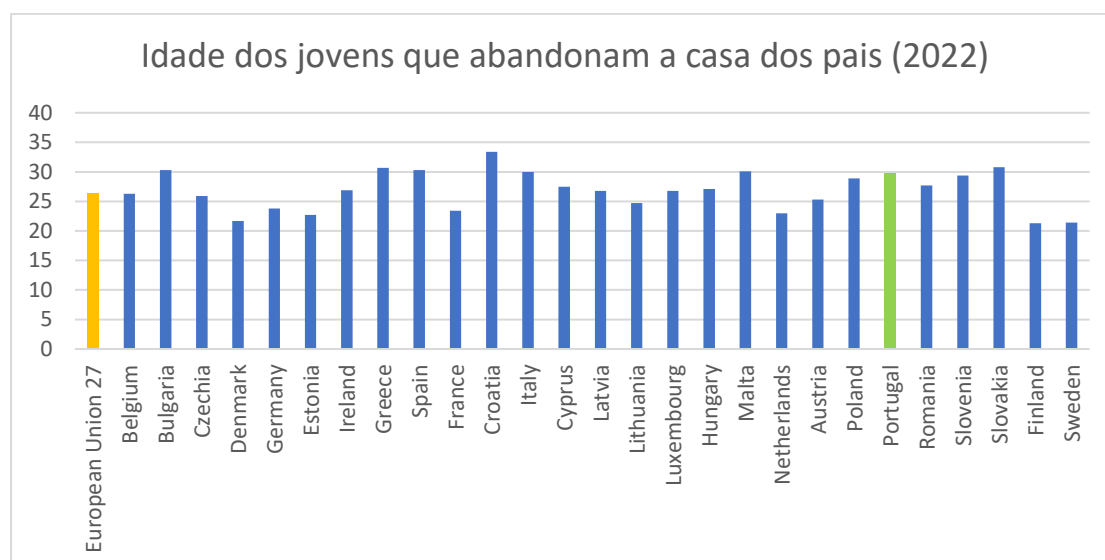
4.3. A habitação e os jovens

Como já referido anteriormente, existe uma grande pressão no setor imobiliário nas grandes cidades o que é maioritariamente causado pelo aumento do turismo, o que está relacionado com a criação de alojamentos locais que é facilitada pela lei.

A população mais jovem, retratada e caracterizada por ser uma geração insegura referente aos empregos tem tido algumas dificuldades quando considerados os planos a longo prazo, vivendo muito mais o presente. Comparando o caso da compra das habitações e dos arrendamentos, observamos vários cenários. No caso da compra de habitação própria e permanente temos os custos da prestação mensal do crédito, como o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e ainda o Imposto de Selo, que é pago na altura da compra do imóvel. No arrendamento existem menos preocupações, estando “livres” de algumas despesas iniciais como o IMT e o IMI.

Cada vez menos jovens em Portugal conseguem comprar habitação própria e permanente. Esta afirmação vem demonstrada nos novos Censos disponibilizados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) onde em 2011, os proprietários com idades compreendidas entre 24 e 34 anos eram cerca de 300 mil. Em 2021 este número desceu quase para metade com pouco mais de 150 mil pessoas da mesma faixa etária a terem a própria habitação. Esta descida acontece devido aos baixos salários e às regras restritas no acesso ao crédito à habitação. A realidade abordada é comprovada tendo em conta que em Portugal, segundo o Eurostat para o ano de 2022, os jovens só saem de casa dos pais em média por volta dos 30 anos. Estes dados devem-se ao aumento dos preços da habitação e uma diminuição da oferta devido ao aumento do turismo como já referido, acrescentando aos empregos mal pagos, diminuindo a capacidade dos jovens saírem de casa mais cedo.

Figura 4 - Idade dos jovens que abandonam a casa dos pais (2022)



Fonte: Própria; Dados Eurostat, 2022

Estes dados contrastam com o nível de qualificação observado em Portugal. A maioria dos jovens entre os 20 e 24 anos concluíram o secundário e 30% destes concluíram o ensino superior. Esta maior qualificação dos jovens, a dificuldade de independência e as poucas ajudas do Estado para comprarem ou arrendarem casa leva a que haja uma grande parte dos jovens a emigrarem.

5. Tributação do Património

5.1. Preços para habitação nos centros urbanos

Desde a crise económica que existiu um aumento significativo das dificuldades de acesso à habitação. O aumento do turismo e o predomínio excessivo do setor financeiro, onde as exigências financeiras afetam a vida pessoal do mercado imobiliário, levou um aumento dos preços das propriedades e dos investimentos extinguindo assim imóveis a preços acessíveis.

Até à atualidade, verificaram-se aglomerações habitacionais nas áreas metropolitanas do Porto e de Lisboa, assim como na Região Autónoma da Madeira e outras cidades médias, com inúmeros bairros sociais havendo diferenças sociais muito acentuadas.

Com a recuperação económica que se seguiu à crise, o debate sobre a habitação reapareceu.

5.2. Tributação do Património

Até ao Decreto-Lei nº287/2003 de 12 de novembro, a tributação do património era regida pela Contribuição Autárquica, pelo Imposto da SISA e ainda no Imposto sobre as Sucessões e Doações. Após aprovação deste Decreto-Lei, foi efetuada a Reforma da Tributação do Património, onde foram aprovados o IMI, IMT e alterações no IS. Posto isto, podemos verificar que a alteração mais evidente foi a revogação do Código da Contribuição Autárquica e do Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações.

Segundo Teixeira (2021), é possível definir os objetivos para a reforma da Tributação do Património como: o “aumento da receita fiscal através de uma progressiva atualização dos valores matriciais, o combate à fraude fiscal através do cruzamento de informações, nomeadamente entre o IRC, o IMI e o IMT e ainda a eliminação do planeamento discal abusivo, através da tributação a taxas mais gravosas de imóveis sediados em “paraísos fiscais” ou da utilização de ficções no âmbito do IMI e IMT”.

De acordo com Gaspar (2007), as principais alterações são o disposto abaixo:

- *“Reforma do sistema de avaliação dos imóveis, passando a assentar em fatores objetivos, de aplicação simples e sem margem para a discricionarietà e subjetividade que se*

verificava muitas vezes na prática, consagrando os contornos precisos da realidade a tributar através da consideração de fatores como a localização, o custo médio de construção e as características intrínsecas e específicas dos imóveis;

- *Introdução de fatores de atualização dos coeficientes de avaliação em função da evolução do mercado;*
- *Redução das taxas nominais de tributação;*
- *Aproximação dos valores patrimoniais tributáveis aos valores de mercado;*
- *Harmonização do sistema de tributação das transmissões de imóveis, através da consideração do Valor Patrimonial Tributário (VPT), apurado nos termos do Código do IMI, para efeitos de tributação em sede de todos os impostos.”*

Podemos concluir que a reforma da tributação do património consistiu na introdução de medidas que visavam eliminar ou diminuir injustiças, reforçar a equidade e aumentar a base da incidência do imposto a fim de evitar a fraude e evasão fiscal.

A Reforma Tributária do Património trouxe significativos progressos no campo do Direito Fiscal para melhorar a eficiência do sistema, enquanto preserva o princípio da igualdade consagrado no artigo 104º n.º3 da CRP,

“A tributação do património deve contribuir para a igualdade entre os cidadãos.”

A tributação do património é constituída por vários impostos que estão presentes em todas as fases da compra e venda de casa. Estes impostos são dos mais importantes no Sistema Fiscal Português. Na análise feita sobre o Relatório da Reforma Fiscal do Ministério das Finanças de 1997, Teixeira (2021) afirma que o património “é constituído por toda a manifestação de riqueza exteriorizada quer pela propriedade, quer pelo uso e fruição de certos bens, imóveis ou móveis sujeitos a registo, bem como pelos atos de aquisição onerosa ou gratuita daqueles bens que se encontram igualmente sujeitos a tributação em sede própria”. Foi apresentada à Assembleia da República a proposta de Lei n.º 56/IX, abril 2003, incluído na Lei n.º 26/2003 de 30 de julho que autorizou o Governo a implementar a reforma da tributação estática do património, com a aprovação do CIMI, como à reforma da tributação do património, nas transmissões onerosas de imóveis, com

a aprovação do CIMT e ainda na tributação das transmissões gratuitas de bens alterando assim o código do IS.

O aumento dos preços para habitação está diretamente relacionado com a tributação do património. Temos verificado uma tributação deficitária com o aumento significativo dos preços e com um agravamento fiscal estagnando as tributações sobre estas.

5.2.1. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

O IMI é um imposto direto que é apenas aplicado a proprietários de imóveis e terrenos incidindo sobre o valor dessas propriedades. Segundo Pires (2012) “trata-se de um imposto que tem por objeto a tributação da riqueza revelada pelo valor patrimonial dos prédios existentes no património de cada sujeito passivo”, tendo entrado em vigor em dezembro de 2003, através do Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de novembro de 2003. Segundo Porto (2002), a “única diferença sensível foi na determinação do valor dos prédios, tornando possível uma diminuição acentuada das taxas aplicadas”. Este Decreto-Lei marca um momento significativo, porque foi por meio deste que a Reforma da Tributação do Património teve um maior impacto⁸. Sendo assim, a principal preocupação da nova reforma de imposto fixa-se na criação de um novo sistema de determinação do valor patrimonial dos imóveis, atualizando os valores de forma a obter a tributação imobiliária mais justa. Nesse sentido os critérios adotados para avaliação e efeitos de cálculo do VPT baseiam-se no custo da construção, áreas, localização, a utilização, a qualidade e o conforto da idade do imóvel.

Esta reforma teve como base a Coordenação da Reforma Fiscal (ECORFIR), criada pelo despacho nº 3140/2000, 9 fevereiro. Analisou vários trabalhos, relatórios e estudos até aí realizados, para que fossem eliminadas contradições e apurar as medidas fiscais necessárias.

De acordo com os estudos da ECORFI e com a utilização dos sistemas criados por Valdez (2002), os objetivos da Reforma do Património bases foram o gradualismo e praticabilidade, equidade e neutralidade, luta contra a evasão e fraude fiscal, manutenção e melhor distribuição das receitas e aprofundamento e concretização do poder tributário próprio das autarquias locais.

O IMI incide sobre o valor de avaliação do imóvel registado na Autoridade Tributária que se designa por Valor Patrimonial Tributário (VPT).

⁸ Gomes, N. S. (2005). Tributação do Património (pp. 102). Coimbra: Almedina

“Artigo 1.º

Incidência

1 - O imposto municipal sobre imóveis (IMI) incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território português, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizam.”

A reforma da tributação do património que foi implementada em 2003 teve mudanças significativas, pois este imposto tem vindo a crescer gradualmente apesar do rendimento dos portugueses ter vindo a diminuir em cerca de 30%. Esta diferença entre o aumento do IMI e a diminuição do rendimento tem gerado grandes preocupações especialmente para o impacto social e económico.

Este imposto é definido por cada um dos municípios anualmente e estas taxas são limitadas por uma tabela emitida pelo Estado impondo assim limites.

O aumento do IMI em Portugal acontece devido a mudanças significativas no mercado imobiliário. Essas mudanças incluem a atualização do VPT para refletir melhor o valor de mercado dos imóveis e crescimento tanto na quantidade quanto na qualidade do património imobiliário.

Os municípios são os principais beneficiários das atualizações do VPT, visto que as receitas deste aumentaram drasticamente estes últimos anos. Contudo esta reforma também afetou pela negativa os contribuintes com baixos rendimentos, que enfrentam dificuldades financeiras para pagar o imposto sobre propriedade das habitações permanentes.

“Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro

“Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, fixam a taxa do imposto municipal sobre imóveis (IMI) a aplicar em cada ano, dentro dos intervalos previstos na alínea c) do n.º 1, do artigo 112 Do CIMI podendo esta ser fixada por freguesia. “

Tentar alinhar o VPT com os valores de mercado é uma medida que gera uma tributação excessiva devido à supervalorização dos imóveis. Durante a crise económica e financeira, houve uma redução no setor imobiliário que sofreu uma redução nas transações e por consequência a redução do preço dos imóveis.

Este resultado levou a que muitos imóveis fossem vendidos a preços inferiores ao VPT, o que gera uma tributação excessiva para os vendedores e para os compradores que pagam IMT superior ou devido.

O VPT que está determinado no artigo 38º do CIMI é a base para a tributação transmissões de imóveis, que inclui o cálculo da matéria coletável para o IRS, IRC e IMT.

Onde melhor se pode observar este efeito do sistema de avaliações do CIMI é no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei nº6/2006, de 27 fevereiro. Este novo regime consistiu na atualização das rendas, mas determinou um limite máximo para as novas rendas, o qual era determinado com base no resultado da avaliação dos imóveis, segundo artigo 38º e seguintes do CIMI.

O IMI representa para os contribuintes uma obrigação de carácter periódico, “(...) *periodicamente se renovam por sucessivos períodos de tributação*”⁹ na medida em que se forem proprietários ou usufrutuários do imóvel ficam obrigados durante esse período a pagar este imposto.

No dia 1 dezembro, foi determinada, pela Lei nº 60-A/2011, de 30 de novembro, a avaliação geral, que segundo Rodrigues e Azevedo (2021) tinha o objetivo de corrigir as diferenças e desigualdades que existiam entre os contribuintes em relação ao pagamento do IMI e à parte relacionada com os imóveis urbanos, que englobava os prédios referidos que até a esta data ainda não tinham sido avaliados com este novo regime, nos termos do CIMI.

Segundo o artigo 112º nº1 do CIMI, existem várias taxas a aplicar a cada tipo de imóvel. Nos prédios rústicos a taxa é única, logo, a percentagem de 0,8% é aplicada a todos estes prédios. No caso dos prédios urbanos, existem limites mínimos e máximos, o que leva a taxa a variar entre 0,3% a 0,45%. Neste intervalo de valores, é o município (deliberado em Assembleia Municipal) que estabelece a taxa a aplicar. Esta decisão deverá ser comunicada à AT, até ao dia 31 de dezembro de cada ano.

Neste imposto existem dois tipos de isenção, nomeadamente isenções temporárias e isenções permanentes que facilitam o acesso à habitação de algumas pessoas. A isenção permanente aplica-se aos agregados familiares que auferam um rendimento bruto anual até 15.295€ e o VPT do conjunto dos prédios. As isenções temporárias incidem sobre os novos proprietários que comprem habitação própria e permanente, esta isenção irá durar 3 anos, mas, esta isenção só é aplicável às habitações com um VPT igual ou inferior a 125 mil euros e o rendimento coletável da família não seja superior a 153.300€.

⁹ Amorim, J. C & Azevedo, P. A. (2020). Lições de Direito Fiscal (pp.57). Vila Nova de Gaia: Primeira Edição.

Existem ainda outros benefícios fiscais inseridos no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), observados nos artigos 44º e seguintes do EBF.

Com o OE 2017, foi criado o Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI), que substituiu a verba 28 da tabela geral do Imposto do Selo e que incide sobre os prédios urbanos que têm um VPT igual ou superior a 1.000.000€. Segundo o artigo 1º n.º2 do CIMI, este gera receita do Fundo de Estabilização Financeira da Segurança Social depois de se deduzir os encargos das cobranças. Os sujeitos passivos ao AIMI, descritos no artigo 135º-A do CIMI, são as pessoas singulares ou coletivas não residentes que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários de prédios no território português.

O acórdão 306/2019 do Tribunal Constitucional analisou a aplicação do artigo 135º-B do CIMI, excluiu ao AIMI os prédios urbanos classificados como “comerciais, industriais ou para serviços” ou “outros” nos termos do artigo 6º n.º1 alínea b) e d) do CIMI. Este acórdão surge na sequência de um recurso realizado pela Autoridade Tributária (AT) contra a decisão feita pelo Tribunal Arbitral. A AT alegou que o artigo 135º-B n.º2 do CIMI não viola o princípio da igualdade ao qual o Tribunal Constitucional (TC) afirmou que esta norma estava a discriminar os proprietários de terrenos para a construção. O TC considerou que esta norma era inconstitucional pois não estava a respeitar o direito ao desenvolvimento da personalidade da recorrente, sendo que a interpretação restrita do artigo 135º-B n.º2 não garantia a igualdade tributária. Este acórdão reforça ainda a importância de uma tributação justa e equitativa.

5.2.2. Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

Como já referido anteriormente, uma das razões principais para a reforma da Tributação do Património foi de ampliar a incidência do imposto para que seja possível combater a fraude e evasão fiscal, pois com o crescimento do mercado imobiliário, o antigo imposto estava desajustado à realidade social e económica¹⁰. A par disto existiam várias lacunas no regime da tributação que originava a fuga e fraude fiscal com práticas para evitar o pagamento do imposto. Estes motivos levaram o legislador a proceder com esta reforma.

¹⁰ Anjos, A. P. & Magalhães, P. S. (2019). As procurações Irrevogáveis como facto gerador de IMT. <https://informador.pt/artigo/as-procuracoes-irrevogaveis-como-facto-gerador-de-imt/>

O IMT é um imposto que incide sobre as transmissões onerosas do direito de propriedade, relacionados a bens imóveis em território nacional. A receita deste imposto é destinada aos respetivos municípios¹¹. É relevante considerar algumas classificações relacionadas ao IMT, tendo em conta as diferenças enunciadas por José Casalta Nabais¹².

É também considerado um imposto indireto, na medida em que incide sobre operações de transferências de bens, e ainda considerado um imposto de obrigação única sem carácter repetitivo.

Este imposto é considerado como real ou objetivo, visto que a base tributável é determinada de forma direta, não contemplando as circunstâncias socio económicas do contribuinte. Para além disso, é um imposto não estadual ou municipal, dado que o órgão responsável pela cobrança é a autarquia local onde o imóvel está situado. Por fim, é um imposto sobre o património, dado que incide sobre a riqueza adquirida e tributa a transmissão dos bens de forma dinâmica.

O IMT, introduzido no início do ano de 2004, está associado sempre que exista uma mudança de proprietário do imóvel que gere uma transação monetária, de acordo com o artigo 1º do CIMT. Este imposto é calculado consoante o tipo de imóvel, a sua localização e a finalidade do mesmo.

Para o cálculo deste imposto as taxas incidem sobre o maior de 2 fatores, segundo o artigo 12º do CIMT, o VPT do imóvel ou ainda sobre o valor declarado na escritura de compra e venda. O nº4 do mesmo artigo determina regras para o apuramento do valor tributável em diversos factos tributários. O artigo 13º do CIMT estabelece regras especiais para o apuramento do valor tributável do IMT.

As taxas a aplicar encontram-se no artigo 17º do CIMT. Estas variam conforme o destino que é dado ao imóvel, se é destinado exclusivamente à habitação própria e permanente ou se é destinado exclusivamente à habitação. Contudo, a taxa a aplicar depende do valor sobre o qual incidirá o IMT, aumentando, assim, a taxa à medida que o valor tributável aumenta¹³.

¹¹ Amorim, J. C & Azevedo, P. A. (2020). Lições de Direito Fiscal (pp.269). Vila Nova de Gaia: Primeira Edição

¹² Nabais, J. C. (2017). Direito Fiscal (pp.61). Coimbra: Almedina

¹³ Amorim, J. C & Azevedo, P. A. (2020). Lições de Direito Fiscal (pp.274). Vila Nova de Gaia: Primeira Edição

“Artigo 17.º - Taxas

1 - As taxas do IMT são as seguintes:

a) *Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente:*

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 97 064	0	0
De mais de 97 064 e até 132 774	2	0,537 9
De mais de 132 774 e até 181 034	5	1,727 4
De mais de 181 034 e até 301 688	7	3,836 1
De mais de 301 688 e até 603 289	8	-
Superior a 603 289 e até 1 050 400	6 (taxa única)	
Superior a 1 050 400	7,5 (taxa única)	

(*) No limite superior do escalão

b) *Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, não abrangidas pela alínea anterior:*

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 97 064	1	1
De mais de 97 064 e até 132 774	2	1,268 9
De mais de 132 774 e até 181 034	5	2,263 6
De mais de 181 034 e até 301 688	7	4,157 8
De mais de 301 688 e até 578 598	8	-
Superior a 578 598 e até 1 050 400	6 (taxa única)	
Superior 1 050 400	7,5 (taxa única)	

c) *Aquisição de prédios rústicos - 5%; (anterior alínea b)*

d) *Aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas - 6,5%. (anterior alínea c)”*

Segundo o artigo 19º do CIMT, são os interessados que devem iniciar o processo de liquidação do IMT. Caso os interessados não o façam dentro do prazo legal, o Serviço de Finanças pode fazer a liquidação por estes, especialmente quando há necessidade de uma liquidação adicional. A liquidação do IMT deve ocorrer antes da transferência de propriedade ou da mudança da mesma conforme disposto no artigo 22º do CIMT.

Existem algumas isenções de pagamento das taxas previstas no código do IMT, entre eles a que está descrita no artigo 7º do mesmo código que menciona a aquisição de

prédios para revenda por parte de sociedades imobiliárias. Para esta isenção o prédio tem de ser revendido num prazo de 13 anos.

No código do IVA existem algumas isenções descritas no artigo 9º. Os números 29 e 30 deste artigo descrevem as isenções relativamente aos bens imóveis e as operações sujeitas a IMT. Logo, estão isentas de IVA as locações como a transmissões de bens imóveis, uma vez que estão sujeitas a IMT.

No entanto, mesmo estando isentos de IVA diretamente, o custo da promoção imobiliária continua a ser muito influenciado por este imposto, uma vez que o mesmo incide sobre os custos de construção e outros custos acessórios, tendo, por conseguinte, influencia no valor final.

Sempre que ocorre uma mudança na titularidade de um imóvel, seja por compra e venda, cessão de posição contratual ou aquisição de participação em sociedades com ativos imobiliários, o IMT é aplicado.

É ainda importante referir que nem todas as situações de incidência do IMT resultam em alterações no registo de propriedade. Temos por exemplo, os contratos promessa compra e venda, com a cedência de posição contratual ou aquisições de 75% das quotas de uma sociedade por quotas, que possua imóveis. Estas situações não implicam mudanças no registo, mas ainda assim estão sujeitos a IMI. Posto isto, é necessário que os contribuintes tenham em atenção estas transações para não serem surpreendidos.

O IMT, embora tenha como principal objetivo o financiamento os municípios portugueses, está associado a algumas questões muitas vezes debatidas aos longos dos anos, como relativamente às incidências excessivas, tributação sucessiva e ainda as taxas elevadas.

- Incidências Excessivas: por vezes o imposto pode incidir sobre negócios jurídicos que não incluem a alteração do registo de propriedade de imóveis, que é considerado excessivo.

- Tributação Sucessiva: as transações do mesmo imóvel sempre que ocorre uma mudança de propriedade são tributadas sucessivamente, podendo causar uma sobrecarga nos proprietários.

- Taxas Elevadas: as taxas de IMT podem aumentar significativamente o custo total de um imóvel, o que irá afetar pela negativa o mercado imobiliário e os setores

relacionados, como por exemplo a produção de mobiliário, eletrodomésticos, decoração, entre outros.

Segundo António (2008),

“Subsistem áreas em que o imposto falha na sua função de promover a eficiência do sistema tributário. (...) O IMT incide sobre um conjunto de factos tributários que nada estão relacionados com a transmissão de bens imóveis (...). Operações essas (n.ºs 2 e 3 do art.º 2 do CIMT) dissociadas da prática de venda de imóveis ou até sobre o património dos sujeitos passivos, mas diretamente relacionadas com atividades geradoras de rendimentos. Ora, o código, ao ficcionar estas operações como transmissão de bens imóveis, alarga o âmbito de incidência do imposto de tal forma que o IMT passa a tributar factos tributários que mereceriam ser tributados em sede de imposto do rendimento e não em sede de imposto do património.”

Este autor determina ainda que o IMT, *“ao tributar uma transação, cria um encargo adicional para o adquirente que faz com que este reduza a sua propensão de comprar determinado imóvel”*. Logo, *“o preço que o comprador paga é aumentado e o preço que o vendedor recebe diminui, contribuindo para redução do volume de negócio (...). A atividade imobiliária em Portugal está sujeita a um regime de isenção incompleta do IVA. (...) Não é permitido ao sujeito passivo promotor/construtor do imóvel a dedução do IVA pago no processo produtivo, uma vez que no âmbito da sua atividade a venda de bens imóveis está isenta de IVA. (...) No momento em que o IMT incide no preço final do bem, gera-se um efeito cumulativo de tributação de imposto sobre imposto, uma vez que, o consumidor final paga nesse momento o valor de escritura do bem, que inclui um imposto “escondido” sobre o consumo (o IVA) e um imposto ad valorem sobre a aquisição de património (o IMT)”*.

O IMT incide especificamente sobre o património, contrariamente ao IMI, que se baseia no valor patrimonial dos imóveis, e do IRS e IRC que se baseiam nos rendimentos.

Relativamente às alterações recentes do Orçamento de Estado de 2023 (OE2023), este trouxe mudanças para o IMT, com as atualizações de escalões para os prédios habitacionais e regras mais apertadas na revenda de imóveis, como por exemplo a isenção de IMT para taxas que são destinadas para habitação subiu até aos 97.064€.

Consoante as tendências do mercado imobiliário que se tem verificado e o aumento das receitas do IMI, é possível que no futuro, o IMT venha a ser extinto ou que o seu impacto seja reduzido com taxas mais baixas ou mesmo limitações na tributação para a primeira transação de imóveis novos.

O acórdão do Tribunal Central Administrativo relativamente ao Processo 134/12.9BEBJA, abordou a questão do contrato que foi celebrado entre a Recorrente e o Centro Social, que constituía uma relação de permuta. O Tribunal concluiu que a permuta de um bem imóvel por um bem móvel ou por uma prestação de serviços, não se enquadra no conceito de troca ou permuta conforme o Artigo 4º alínea c) do CIMT. O contrato mencionado envolvia a troca de propriedade de lotes de terreno por obras de construção realizadas por uma das partes no âmbito da sua atividade de construção. Mesmo o Código Civil aplicado ao contrato de permuta para efeitos de IMT, refere que os contratos de permuta e de compra e venda são opostos em relação ao sujeito passivo e à matéria coletável. Posto isto, a decisão do Tribunal, foi a de votar em conformidade com esta interpretação, negando o provimento ao recuso e mantendo a sentença recorrida.

5.2.3. Imposto do Selo (IS)

O Imposto do Selo incide sobre as despesas e outros atos jurídicos, mas não é exclusivamente relacionado com o património. Conforme citado por Martinez (1996) o IS “visa-se tributar circulações de riqueza, de bens, de valores: sobretudo quando tais valores, ou bens, não tenham podido ser tributados por outra forma”.

Como mencionado anteriormente, a reforma de 2003 impactou significativamente este imposto, devido à extinção do imposto sucessório. As principais alterações dizem respeito às transmissões gratuitas, tanto realizadas entre pessoas vivas, como as que ocorrem após a morte. Atualmente, essas transmissões passaram a ser tributadas em sede de IS, quando envolvem pessoas singulares. No caso de se tratar de pessoas coletivas a tributação das transmissões gratuitas a seu favor, ocorre no IRC (Artigo 1º nº5 alínea e) do CIS).

Quando se trata de transmissões gratuitas entre pessoas singulares, existiu uma alteração significativa que consistiu na isenção da tributação, a favor do cônjuge ou em união de facto, descendentes e ascendentes (Artigo 6º, alínea e) do CIS).

Por fim, a eliminação do Imposto Sucessório por Avença, que incidia uma taxa de 5% sobre a distribuição de dividendos e outros rendimentos de capitais pelas empresas.

Posto isto a o DL nº 287/2003, de 12 de novembro, revogou o Código do Imposto Municipal de Sisa e Imposto sobre as Sucessões e Doações (CIMSISD) e reestruturou

o CIS. Esta mudança consistiu na introdução das regras do imposto sobre sucessões e doações que se aplicam às transferências gratuitas na qual a tributação permaneceu. Este imposto é regulado pelo Código do Imposto de Selo e pela Tabela Geral do Imposto de Selo que contempla as taxas correspondentes e a que se aplicam.

“Artigo 1.º - Incidência objectiva

1 - O imposto do selo incide sobre todos os atos, contratos, documentos, títulos, papéis e outros factos ou situações jurídicas previstos na Tabela Geral, incluindo as transmissões gratuitas de bens.”

Segundo os artigos 2º nº3 e artigo 5º alínea a) do CIS, são sujeitos passivos de impostos os indivíduos que comprem bens imóveis, os atos e contratos relativo às aquisições de bens imóveis. A obrigação tributária surge quando o contrato entre os outorgantes é assinado. Posto isto, aquando da compra, doação ou resolução de direitos sobre imóveis estão sujeitos a IS à taxa de 0,8% sobre o valor de contrato, conforme previsto na verba 1.1 da Tabela Geral de Imposto do Selo.

No que diz respeito à tributação dos negócios jurídicos sobre os bens imóveis, segundo artigo 9º nº4 do CIS, que está prevista na tabela geral, aplica-se o disposto sobre a determinação da matéria coletável do CIMT. Assim o imposto do selo irá incidir sobre o valor constante do ato, contrato ou VPT, dependendo de qual valor for maior, segundo o artigo 12º nº1 do CIMT.

A liquidação do imposto, conforme o artigo 23º nº4 do CIS, que é devido pelos atos ou contratos previstos na verba 1.1 da Tabela Geral, aplica-se aos adquirentes dos bens imóveis, adaptado às regras do CIMT. O documento de cobrança será emitido em nome das pessoas para quem se irá transmitir os bens, de acordo com o nº2 do artigo 46º do CIS.

Tanto o locador quanto o sublocador são considerados sujeitos passivos de imposto, segundo o artigo 2º nº 1 alínea g) e nº 5 alínea a) do CIS. Caso haja vários locadores e sublocadores, aquele que apresenta a declaração modelo 2 ou o primeiro identificado na declaração assume a responsabilidade, quando esta é apresentada por terceiros com a devida autorização e em caso de incumprimento da obrigação declarativa.

Relativamente ao arrendamento de imóveis, subarrendamento ou promessa com disponibilização do imóvel ao locatário, o imposto do selo é aplicado à taxa de 10%

sobre a renda ou sobre o aumento mensal, conforme previsto na verba 2 da tabela geral de Imposto do Selo.

O Imposto do Selo é pago por meio de um documento de cobrança oficial, nas tesourarias de finanças ou em locais autorizados por lei, até ao dia 20 do mês seguinte à constituição da obrigação tributária, segundo os artigos 43º e 44º do CIS.

6. A personalidade da tributação do rendimento das pessoas singulares e o direito a habitação

Existem muitos estudos sobre a desigualdade dos rendimentos e o mercado imobiliário, e como estas desigualdades influenciam os preços das casas. Segundo Ortalo-magné (2006), um aumento nos rendimentos das famílias mais jovens vai gerar um aumento nos preços das propriedades.

Dewilde & Lancee, identificaram 3 fatores que ligam a desigualdade dos rendimentos e o acesso a uma habitação digna de indivíduos de baixo rendimento: acessibilidade, quantidade e qualidade. Assim que as transações do mercado imobiliário aumentaram, tendo por consequência o crescimento dos custos de casa própria, aumentaram também as dívidas das hipotecas.

Os arrendatários que detêm rendimentos inferiores não têm meios financeiros para pagar os aumentos das rendas que os proprietários privados tendem a aumentar. Para os arrendatários que têm mais rendimentos, comprar casa torna-se mais atrativo.

As divisões dos rendimentos estão separadas entre as famílias que fazem parte do topo e as famílias que fazem parte da base. O grupo de famílias que têm menos rendimentos são as que se encontram na base. Estas têm mais dificuldades em comprar uma casa. Contrariamente às pessoas que se encontram na posição oposta (Green & Shaheen, 2014).

O aumento dos preços do mercado imobiliário é influenciado pelas diferenças que existem entre os mais ricos e os mais pobres. As famílias com mais posses vêm uma oportunidade de negócio no mercado imobiliário, adquirindo mais imóveis de forma a terem mais rendimentos. Com o aumento da procura por parte destas famílias, maior irá ser o aumento dos preços.

Ter um imóvel para habitação é um direito essencial para as famílias, que as faz enriquecer, sendo que as flutuações dos preços da habitação irão afetar diretamente esta riqueza, o que irá contribuir para o agravamento das dificuldades (Man-xue, 2014).

A população com menos rendimentos sente mais dificuldade a comprar casa, pois tem menos recursos à sua disposição e tem de gastar uma percentagem maior dos seus rendimentos só para as despesas da habitação. Estas situações traduzem-se num acesso restrito de uma habitação de qualidade decente (Dewilde & Lancee, 2013).

Para a aquisição de habitação própria e permanente, para além do arrendamento, é possível adquirir-se um imóvel recorrendo a um crédito bancário onde é necessário o cumprimento de requisitos, incluindo o contrato de trabalho, sendo preferencial estar-se efetivo no local de trabalho. A nota de liquidação do IRS pois o salário irá ter um grande impacto para a aprovação do crédito, entre outros. A outra maneira de comprar casa é sem a ajuda do banco, comprando a casa com poupanças ou mesmo rendimentos adquiridos. Para as pessoas com menos rendimentos a primeira opção é a mais utilizada.

Sabemos que em Portugal o atual salário mínimo nacional é de 760€¹⁴ logo, as famílias com rendimentos mais baixos terão dificuldades em comprar casa própria. A percentagem da população que trabalha por conta de outrem e ganha o salário mínimo é de 24,6%¹⁵. As famílias que não têm tantos rendimentos estão pressionadas com esta situação pois gera um aumento do preço do mercado de arrendamento.

Figura 5 - Salário mínimo geral



Fonte: Própria; Dados Pordata 2023

Atualmente, com o salário mínimo de 760€ é completamente impossível para uma só pessoa pagar a renda de casa mais todas as despesas associadas, não sobrando assim margem para fazer poupanças para um futuro próprio. É também impensável arrendar casa perto dos centros das cidades. Vejamos por exemplo em Lisboa, o preço mínimo para

¹⁴ Fonte: PORDATA

¹⁵ Fonte: GEP,

http://www.gep.mtsss.gov.pt//documents/10182/75953/rmmg_nov2021.pdf/7354fe98-fbbd-4794-aa91-55475accc687

os arrendamentos ronda em volta dos 800€ e os 1.000€, e isto nos municípios mais distantes do centro da cidade, o que demonstra que arrendar uma casa pode custar mais que o salário mínimo de Portugal. Mesmo os alugueres de quartos estão com valores muito elevados nas grandes cidades, podendo rondar os 500€ ou 600€ ou até mesmo mais por um quarto com 10m² valores que podem nem incluir as despesas.

Esta situação prejudica e muito as famílias com menos rendimentos, pois o preço elevado das habitações elevados e o constante aumento das mesmas pode obrigar as famílias a habitarem cada vez mais longe dos centros das cidades.

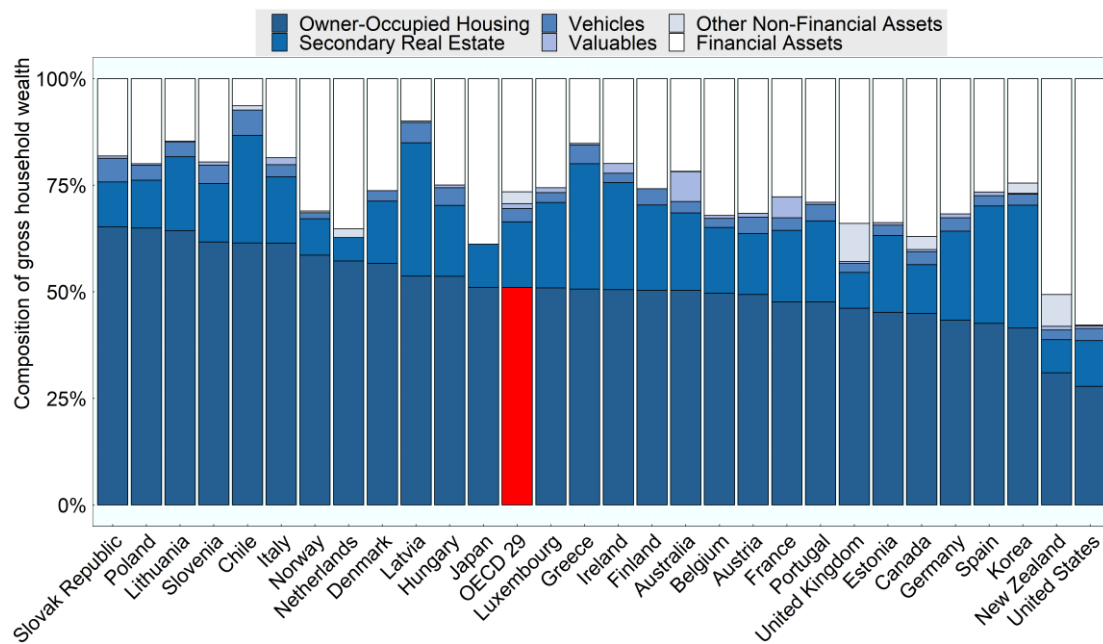
Segundo Man-xue (2014), existe uma relação entre o mercado imobiliário e as desigualdades dos rendimentos explicando algumas razões ou mecanismos que aumentam esta desigualdade. Anterior ao mercado imobiliário existia uma distribuição da habitação não consistente, e este sistema só beneficiava um grupo restrito de pessoas. Quando surgiu o mercado imobiliário este grupo restrito com casa em bom estado adquiriu uma maior riqueza, que ia aumentando com os arrendamentos ou com a venda das habitações. Este sistema originou a desigualdade de rendimentos o que gerou um mau estar nas famílias. O mercado imobiliário gerou um aumento repentino no valor das casas e o valor dos rendimentos das famílias não acompanhou este aumento o que levou a uma perda de qualidade na vida das famílias. Este autor defende que o não acompanhamento das famílias com rendimentos mais baixos relativamente ao aumento das casas, leva a que as famílias com rendimentos superiores consigam investir no mercado imobiliário tornando-se cada vez mais ricas, enquanto as famílias mais pobres tornam-se mais pobres.

7. Tributação da habitação em comparação com os países da OCDE

Em análise ao relatório “Housing taxation in OECD countries” da OCDE irá ser abordada de que forma os impostos sobre a habitação podem reduzir a sua eficiência, equidade e o potencial das receitas, concluindo com algumas políticas fiscais que podem ajudar a enfrentar os atuais desafios do mercado imobiliário.

Nos países da OCDE, as habitações próprias representam em média 50% da riqueza total de todos os agregados familiares e mais de 60% da riqueza da classe média. Apesar destes dados, a importância da habitação varia muito entre países, como por exemplo, as taxas da habitação própria e permanente variam entre 44% (Alemanha) e 93% (Lituânia).

Figura 6 - Decomposição média dos activos das famílias, 29 países da OCDE



Fonte: OECD Wealth Distribution Database

A tributação da habitação desempenha um papel bastante importante na OCDE devido aos países cobrarem várias taxas de impostos sobre os imóveis. Nos países pertencentes à OCDE, todos cobram o imposto recorrente sobre os bens imóveis.

Estes impostos recorrentes sobre as habitações muitas vezes estão desatualizados, o que reduz drasticamente a receita que pode existir, pois esta não aumenta da mesma forma que

o valor das habitações aumenta. Posto isto, não existe equidade, visto que as famílias em que as habitações aumentam de valor podem não estar a pagar mais impostos. Para além disto, a eficiência económica relativa aos impostos sobre habitações que tenham valores desatualizados, irão proporcionar que as famílias permaneçam em habitações com avaliações desatualizadas mais baixas, mesmo que estas já não se adaptem às necessidades.

A implementação de impostos sobre a habitação é cada vez mais importante, visto que os governos estão cada vez mais pressionados para o aumento das receitas, para melhorarem o funcionamento de mercados e ainda para conseguirem a combater as desigualdades. A COVID19 trouxe dificuldades aos governos que procuram sempre o aumento das receitas fiscais e estes têm de garantir que não há ameaças nas recuperações económicas. Outro ponto de pressão crescente nos governos é a desigualdade e a pouca acessibilidade da habitação cada vez mais sentida, principalmente pelas famílias com poucos rendimentos e os mais jovens.

As políticas fiscais têm o poder de ser utilizadas para enfrentar os desafios do mercado imobiliário, como por exemplo, a redução da pegada de carbono da habitação e o aumento da oferta da habitação a preços acessíveis. No entanto, estas políticas podem ter um efeito contraproducente em determinadas situações, principalmente quando as reduções destes impostos têm como destino o incentivo à aquisição de habitação própria e permanente, o que pode gerar um aumento dos preços das habitações. Mesmo quando estas políticas desempenham um papel positivo podem não ser eficazes na obtenção dos resultados pretendidos, tendo de ser complementadas por outras medidas políticas.

7.1. Impostos sobre a habitação nos países da OCDE

Ao longo do ciclo de investimento habitacional existem vários tipos de impostos. Os países da OCDE têm sistemas fiscais comuns, mas o tratamento fiscal varia entre as habitações próprias e permanentes e as habitações arrendadas. Na fase da aquisição, todos os países da OCDE cobram impostos recorrentes sobre os bens imóveis. O rendimento que é gerado pelo arrendamento das habitações é tributado enquanto as rendas das habitações próprias e permanentes estão normalmente isentas. A redução dos juros hipotecários nos arrendamentos também se verifica na generalidade dos países. Na transmissão dos imóveis a maioria dos países isenta as mais valias das habitações próprias e permanentes enquanto nas habitações secundárias existe normalmente tributação e as obrigações fiscais podem ser reduzidas.

Os impostos nas transações são normalmente cobrados quando existe a compra de um imóvel a uma taxa fixa, mas em alguns países, como é o caso de Portugal, os impostos dependem do valor do imóvel. Os novos imóveis estão normalmente isentos de impostos sobre as transações (IMI) mas o imposto sobre o valor acrescentado (IVA) aplica-se a estes novos imóveis, por vezes a uma taxa reduzida. Países como por exemplo a Austrália, Canadá, Itália e Reino Unido aplicam isenções a proprietários dependente do valor dos imóveis.

Os rendimentos dos arrendamentos são na maioria tributados a taxas fixas em países com sistema de dupla tributação (Dinamarca, Finlândia) e com taxas progressivas de IRS em países com sistemas fiscais abrangentes (Canadá, Alemanha). Os membros da OCDE também proporcionam uma redução dos juros das hipotecas como deduções fiscais ou créditos para as habitações próprias e permanentes.

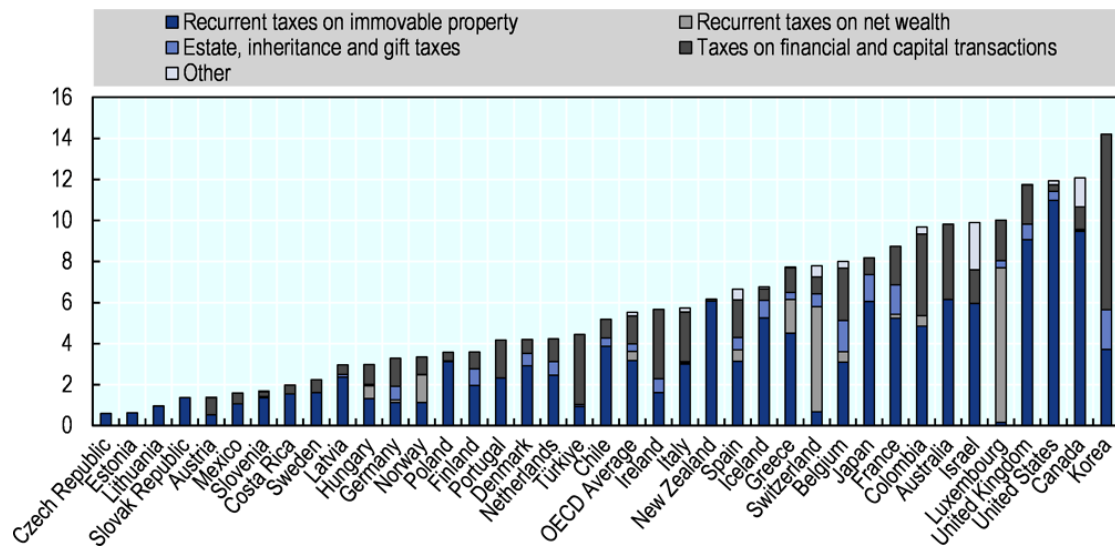
Alguns dos países da OCDE cobram impostos sobre a riqueza, sobre o património líquido global, onde inclui as propriedades de habitação, apesar de ser concedido normalmente um tratamento fiscal preferencial à habitação própria e permanente.

Relativamente às alienações de imóveis, existem grandes diferenças no tratamento fiscal das mais valias entre as habitações próprias e permanentes e os restantes imóveis. 20 dos países oferecem isenção total e incondicionais do imposto sobre as mais valias da venda das habitações próprias e permanentes, enquanto 9 países têm isenções totais e outros tratamentos fiscais e 5 países têm condicionantes a um período mínimo de detenção do valor da mais-valia ou ao reinvestimento destas mais valias noutras propriedades. Relativamente as mais valias dos restantes imóveis, são tributadas em 33 dos países, muitas vezes taxas reduzidas e sujeitas a um período mínimo.

Para os impostos sobre as heranças e doações, estes são cobrados em muitos países quando os bens são transferidos para herdeiros, apesar da residência principal poder beneficiar de um tratamento fiscal preferencial em condições específicas.

Este estudo da OCDE demonstra que as receitas fiscais sobre as propriedades dos países pertencentes à mesma, onde estão incluídos os impostos sobre a habitação, são uma pequena fração da totalidade das receitas fiscais, em média cerca de 6%, havendo sempre uma variação entre os países como podemos ver na figura abaixo.

Figura 7- Receitas do imposto sobre o património em % das receitas fiscais totais, 2020



Fonte: OECD Revenue Statistics

Como referido anteriormente, as receitas dos impostos sobre os imóveis, na maioria dos países, são atribuídas aos governos locais. Logo, apesar das receitas dos impostos recorrentes sobre as propriedades constituírem uma pequena parte das receitas fiscais totais, representam uma parte significativa das receitas fiscais dos governos sub-centrais. Estes impostos são muito controlados pelos governos, e esta autonomia permite aos governos sub-centrais que ajustem a sua política fiscal às exigências locais, contribuindo para aumentar as responsabilidades políticas.

As receitas dos impostos prediais não aumentaram com a subida dos valores da habitação. Como referido anteriormente, os impostos sobre os imóveis são frequentemente cobrados sobre valores desatualizados que não refletem a evolução dos preços. Existe também o caso de alguns países da OCDE colocarem um limite ao montante das avaliações dos imóveis e obrigações fiscais, o que faz divergir ainda mais as receitas recorrentes dos impostos sobre os imóveis e o valor dos imóveis.

7.2. A política fiscal e as possíveis reformas

O relatório em análise identifica diversas opções de reforma que os países podem aplicar para aumentar a eficiência, equidade e a potencial receitas dos impostos sobre as habitações.

Existem algumas medidas que podem melhorar a conceção e funcionamento dos impostos recorrentes sobre bens imóveis. Estes são considerados como já referido uma das formas

de tributação economicamente mais eficiente. Os impostos recorrentes sobre os bens imóveis das famílias são uma fonte comparativamente eficiente de receitas fiscais porque a base tributária é altamente imóvel, o que irá limitar as respostas ao imposto. Estes são difíceis de evitar devido à natureza dos bens imóveis e podem contribuir para uma utilização mais eficiente dos terrenos. Verificou-se que estes impostos estão entre os menos prejudiciais para o crescimento económico a longo prazo.

Os impostos recorrentes sobre os bens imóveis são uma fonte de receita para os governos locais como referido acima, pois o imposto é suportado pelos residentes locais. Os serviços públicos locais e os investimentos são por sua vez refletidos na base do imposto predial. O imposto sobre a propriedade é uma fonte de receita relativamente estável e previsível e por último, estes impostos podem aumentar a responsabilização do governo local.

As opções de reforma abordadas pelo relatório que poderiam ajudar a melhorar a conceção, o funcionamento e o impacto dos impostos sobre a habitação são:

- O reforço do papel dos impostos recorrentes sobre os bens imóveis, para garantir que sejam cobrados sobre valores imobiliários regularmente atualizados, enquanto a redução dos impostos sobre transações habitacionais aumentaria a eficiência do mercado imobiliário e melhoraria a equidade vertical e horizontal.
- Considerar a possibilidade de limitar a isenção do imposto sobre ganhos de capital na venda de habitações próprias e permanentes, para garantir que os ganhos de maior valor sejam tributados o que iria reforçar a progressividade e reduzir parte da pressão sobre os preços da habitação, continuando ao mesmo tempo a isentar os ganhos de capital na residência principal para a maioria dos domicílios.
- A redução gradual ou a limitação da redução dos juros hipotecários para habitações próprias e permanentes também teria impactos positivos na progressividade, nas receitas fiscais e na acessibilidade dos preços da habitação.
- Os incentivos fiscais para renovações de habitações energeticamente eficientes poderiam ser mais bem direcionados para garantir que chegam às famílias de baixos rendimentos. Isto poderia contribuir para maiores reduções de emissões e aumentar a equidade dos regimes de incentivos fiscais.
- Moderação de incentivos fiscais para encorajar a aquisição de habitação própria e permanente; na maioria dos casos, o incentivo à oferta de habitação e a promoção de uma utilização mais eficiente do parque habitacional existente através de

medidas fiscais e não fiscais, terá provavelmente um impacto maior na acessibilidade dos preços da habitação.

- Requisitos reforçados de prestação de informações, incluindo relatórios de terceiros à autoridade fiscal e intercâmbios internacionais de informações para fins fiscais também são fundamentais para garantir que os impostos sobre a habitação sejam aplicados de forma adequada.

As habitações desocupadas de longa duração reduzem a oferta das habitações para compra ou arrendamento, o que pode aumentar os preços da habitação onde a oferta é limitada. O principal objetivo dos impostos sobre estas habitações é incentivar os proprietários a “devolverem” estas habitações ao mercado imobiliário, embora estes impostos também possam gerar receitas fiscais. Estes impostos podem ser cobrados anualmente sobre as propriedades desocupadas, quer sobre o preço fixo ou uma percentagem do valor da propriedade, por um período mínimo durante um determinado período. Para evitar que os proprietários tentem fugir a este imposto, estas políticas só podem ter em consideração os arrendamentos de longo prazo. A incapacidade de captar uma percentagem suficiente de vagas através destas medidas limita o seu impacto no setor imobiliário e reduz a base tributável. Para garantir que os proprietários cumpram as obrigações de prestação de informações, terá de haver um custo administrativo, mas garantir estas taxas de cumprimento é essencial para que esta política seja eficiente.

7.3. Comparação prática entre Portugal e a Dinamarca

Os sistemas fiscais de habitação em Portugal e na Dinamarca são distintos na sua abordagem, refletindo as respetivas estruturas económicas e políticas. Embora ambos os países se debatam com questões de gestão, governação e regimes de arrendamento, divergem relativamente às políticas habitacionais. Ao estudar o impacto destas ações a nível nacional, serão abordados os desafios que Portugal e a Dinamarca têm para garantir o acesso equitativo à habitação.

A tributação habitacional desempenha um papel fundamental na formação do panorama habitacional de qualquer país. Nesta análise, será considerado as práticas de gestão, modelos governamentais e critérios de legibilidade. Ao compreender as características únicas de cada sistema, pretende-se fornecer informações sobre os desafios enfrentados pelos decisores políticos e pela população.

Tradicionalmente, os países com um forte envolvimento governamental na habitação social acessível tendem a ter um parque habitacional de maior qualidade e níveis mais baixos de segregação social. A Dinamarca e a Suécia exemplificam esta abordagem, realçando a universalidade e a igualdade. Os setores da habitação para arrendamento sem fins lucrativos refletem os ideais socio democratas e destacam-se de todos os outros países. Em oposição, os países neoliberais como o Reino Unido e Portugal dão prioridade a abordagens orientadas para o mercado, o que resulta em setores de habitação social mais pequenos, direcionados para as famílias necessitadas.

O conceito de segregação social refere-se à separação espacial de diferentes grupos sociais dentro de estruturas residenciais. Em propriedades e áreas habitacionais menos desejáveis, as famílias economicamente mais desfavorecidas tendem a concentrar-se. Conseguir compreender estes padrões é crucial para a conceção eficaz de uma política habitacional.

Portugal não cobra um imposto predial específico como já referido. Aplica o Imposto do Selo a atos e documentos jurídicos incluindo transferências de propriedade, e o Imposto sobre os Imóveis, baseado no valor do imóvel.

Um grande diferencial de Portugal para outros países é o estatuto do residente não habitual que os estrangeiros residentes em território português podem beneficiar, onde oferece um regime especial de imposto sobre o rendimento com duração de 10 anos. Este regime beneficia tanto trabalhadores como pensionistas.

O sistema dinamarquês de desenvolvimento habitacional sem fins lucrativos garante o financiamento através de mecanismos simplificados. O reembolso do empréstimo opera sob um fundo habitacional sem fins lucrativos de alta qualidade.

Ao deter bens imóveis na Dinamarca, os indivíduos devem pagar imposto sobre a propriedade, incluindo imposto sobre o valor da propriedade. No entanto, a Dinamarca não impõe imposto habitacional específico à escala observada noutros países.

Relativamente à habitação social, na Dinamarca existem 595.000 habitações sem fins lucrativos, construídos e geridos por diversas associações de habitação sem fins lucrativos que administram 7.500 bairros com habitações sociais (que representam 20% do total da habitação no país). O caso de Portugal é o oposto da Dinamarca, pois tem um parque habitacional público que representa apenas 2% da oferta total da habitação, um valor extremamente baixo comparado com outros países europeus como a Dinamarca (20%), Reino Unido (18%), França (17%) e Irlanda (9%).

Comparando os preços das casas, na Dinamarca os preços caíram 2,1% no terceiro trimestre de 2023 em relação aos 3 meses anteriores, sendo a maior queda desde 2011. A subida acentuada dos juros diretos pelo Banco Central Europeu está a encarecer os custos dos créditos habitação, levando a descontos cada vez maiores nos preços das casas. No caso de Portugal, a situação é a oposto mais uma vez, estando o país numa situação de emergência na habitação, com mais de 40% dos agregados habitacionais a pagar entre 650€ e 1.000€. Estima-se que Portugal tenha sido dos países europeus em que o valor do arrendamento mais subiu desde 2015.

Tanto Portugal como a Dinamarca enfrentam desafios relacionados com a residência social e a concentração de famílias desfavorecidas. Apesar das abordagens diferentes, enfrentam questões semelhantes a nível local.

Compreender as implicações práticas da tributação da habitação é essencial para os decisores políticos. Equilibrar a acessibilidade, qualidade e equidade continua a ser uma tarefa delicada. Ao aprenderem com as experiências uns dos outros, Portugal e a Dinamarca podem aperfeiçoar os seus sistemas fiscais de habitação para melhor servir os seus cidadãos.

Embora Portugal e a Dinamarca divirjam nas suas abordagens fiscais à habitação, partilham pontos comuns na abordagem às desigualdades habitacionais. Ao promover o diálogo e fomentar melhores práticas, ambos os países podem melhorar as suas políticas de habitação e promover o acesso equitativo à habitação para todos.

Enquanto a Dinamarca se destaca pelo seu forte sistema de habitação social e pela recente queda nos preços das casas, Portugal enfrenta desafios significativos na área habitacional. A colaboração internacional e a troca de melhores práticas podem ajudar a abordar essas diferenças e melhorar a vida dos cidadãos em ambos os países.

8. Conclusão

Na dissertação realizada conclui-se que a evolução dos preços das habitações em Portugal teve um impacto muito significativo na vida dos portugueses. Os preços das habitações influenciam a desigualdade dos rendimentos das famílias, pois quando existe um aumento das habitações, maior a desigualdade dos rendimentos.

O aumento da procura de habitações gera um aumento no preço das casas o que dificulta as famílias com maiores dificuldades. Mas as famílias com maiores rendimentos vêem o mercado imobiliário como oportunidade de investimento pois detêm maior poder de compra e maior facilidade em adquirir empréstimos para aquisição de imóveis.

Realizado o estudo da fiscalidade da habitação, assim como o ponto de vista social como do político, verificou-se que se estará a chegar a um ponto de rotura para os portugueses, com uma potencial sobreavaliação dos preços, verificando-se uma evolução das taxas de juro que estão diretamente ligados à compra de habitações. O Estado tem um papel fundamental no mercado imobiliário pois com as políticas fiscais, habitacionais e de emigração, tem o poder de tentar regularizar as desigualdades referidas.

Por fim, o objetivo desta dissertação passou por analisar um estudo da OCDE aplicando-o a Portugal e fazendo a comparação prática com a Dinamarca abordando as diferenças entre os dois países.

Esta comparação entre os preços das casas na Dinamarca e em Portugal destaca as diferenças marcantes entre os dois países. Enquanto a Dinamarca enfrenta uma queda nos preços das casas devido ao aumento dos juros, Portugal vive uma situação oposta, com um mercado habitacional sob pressão e valores de arrendamento em constante crescimento. Os dois países têm desafios relacionados com a habitação social e à concentração de pessoas desfavorecidas. Procurar um equilíbrio entre acessibilidade, qualidade e equidade é essencial para os decisores políticos. Com a colaboração internacional e troca de experiências, Portugal pode melhorar as suas políticas habitacionais e garantir acesso equitativo à moradia para todos os cidadãos.

Bibliografia

Alves, N. F. (2010). *A Transmissão da Crise Financeira e Económica Mundial de 2008 a Portugal* (Tese de Doutoramento, ISCTE-IUL, Lisboa). Disponível em <https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/6505/1/tese.pdf>

Amorim, J. C & Azevedo, P. A. (2020). Lições de Direito Fiscal (pp.57). Vila Nova de Gaia: Primeira Edição.

Andrade, J. C. V. (2012). *Os Direitos Fundamentais na Constituição Portuguesa de 1976*. 5ª Ed (pp. 275). Coimbra: Almedina.

Anjos, A. P. & Magalhães, P. S. (2019). As procurações Irrevogáveis como facto gerador de IMT. <https://informador.pt/artigo/as-procuracoes-irrevogaveis-como-facto-gerador-de-imt/>

António, C. S. (2008). Abordagem Conceptual do IMT e suas isenções. TOC 101. 34-39.

Antunes, G., Seixas, J., 2020. Housing Market Access in the Lisbon Metropolitan Area Between the Financial and the Pandemic Crises, *Critical Housing Analysis*, 7(2): 58-72.

Barros, C. P & Santos, J. C. G. (1997). *A habitação e a reintegração social em Portugal*. Lisboa: Vulgata.

Canotilho, J. J. G. 1997. *Direito Constitucional e Teoria da Constituição*. 4ª ed. Coimbra: Livraria Almedina.

Canotilho, J. J. G. & Moreira, V, 1991. *Constituição da Republica Portuguesa*, Anotada. Volume I (pp. 801-805). Coimbra: Coimbra Editora.

Cozmei, C., Onofrei, M., 2012. Impact of property taxes on commercial real estate competition in Romania, *Procedia Economics and Finance*, 3: 604-1427.

Cozendey, C.M (2011). *O Papel do G20 no combate à Crise Global: resultados e perspectivas*. Boletim de Economia e Política Internacional, pp. 1-10.

Dewilde, C., & Lancee, B. (2013). Income inequality and access to housing in Europe. *European Sociological Review*, 29(6), 1189-1200.

Ehrlich, M. V., Hilber, C., Schoni, O., 2018. Institutional settings and urban sprawl: Evidence from Europe, *Journal of Housing Economics*, 42: 4-18.

England, R. W., Zhao, M. Q., Huang, J., 2013. Impacts of property taxation on residential real estate development, *Journal of Housing Economics*, 22: 45-53.

Gaspar, P. S. (2007). O Regime Fiscal nas Transmissões de imóveis. Fiscalidade, Revisores e Auditores. 56.

Green, B., & Shaheen, F. (2014). *Economic inequality and house prices in the UK*, 44.

Gomes, N. S. (2005). *Tributação do Património*. Coimbra: Almedina

OCDW, Housing Taxation in OECD Countries, 2022 [Acknowledgements | Housing Taxation in OECD Countries | OECD iLibrary \(oecd-ilibrary.org\)](#)

Lee, C. M., & Chung, E. C. (2010). Monthly rent with variable deposit: A new form of rental contract in Korea. *Journal of Housing Economics*, 19(4), 315-323.

Lestegás, I., 2019. Lisbon After The Crisis: From Credit-fuelled Suburbanization to Tourist-driven Gentrification, *International Journal of Urban Regional Research*, 43: 705-723

Liberati, D., Loberto, M., 2019. *Taxation and housing markets with search frictions*, Journal of housing Economics.

Man-xue, L. U. K. Z. H. U. J. C. (2014). An Empirical Study on the Relationship between Real Estate Price and Residents – Income Gap, 1860-1868.

Martinez, S. (1996). *Direito Fiscal* (8ª edição). Coimbra: Livraria Almeida.

Martins, A. (2014). *A proteção da casa de morada de família*. Julgar – N°23.

Martins, G. (2009). *Uma crise inesperada, mas prevista...* Em E. Lourenço, Finisterra – Revista de Reflexão e Crítica (pp. 11-100), Lisboa: Fundação Res Pública.

Mendonça, A., Romão, A., Costa, F. S., & Silva, J. R. (2012). *Portugal, a Europa e a crise Económica e Financeira Internaiconal*. Coimbra: Almedina, S.A.

Miranda, J., Medeiros, R. (2014). *Constituição da Republica Portuguesa Anotada*. Coimbra: Coimbra Editora.

Montezuma, J., McGarrigle, J., 2019. What motivates international homebuyers? Investor to lifestyle ‘migrants’ in a tourist city. *Tourism Geographies*, 21(2): 214-234

Nabais, J. C. (2017). *Direito Fiscal* (pp.61). Coimbra: Almedina

Oliveiro, T., Scognamiglio, A., 2019. Property tax and property values: Evidence from the 2012 Italian tax reform, *European Economic Review*, 118: 227-251.

Ortalo-magné, F. (2006). Housing Market Dynamics: On the Contribution of Income Shocks and Credit Constrains, 459-485.

Pereira, L. C. (2008). Dominação Financeira e a sua crise no quadro do capitalismo do conhecimento e do Estado Democrático Social. *Revista Estudos Avançados*. Disponível em https://www.bresserpereira.org.br/papers/2008/08.26.dominacao_financeira.EstudosAvancados.pdf.

Pinto, P. M. (2000). “O Direito ao livre desenvolvimento da personalidade”. Studia Iuridica. Coimbra: Coimbra Editora.

Pires, A. S. C., Ferreira, F. A. F., Jalali, M. S., & Chang, H. C. (2018). Barriers To Real Estate Investments for Residential Rental Purposes: Mapping Out the Problem. *International Journal of Strategic Property Management*, 22(3), 168-178.

Pires, M. J. F. (2012). Os impostos sobre o Património. Lições de Fiscalidade, pp. 325-365). Coimbra: Edições Almedina, S.A.

Porto, M. (2001-2002). A Reforma da tributação do Património Imobiliário em Portugal. *Revista de Legislação e de Jurisprudência*. 134.

Rodrigues, A. & Azevedo, P. A. (2021). Códigos Anotados & comentados, Tributação do Património (IMI/IMT/IS). 1ª edição. Porto: O informador Fiscal – Edições Técnicas, Lda.

Santos, A. C. (2019). *A nova questão da habitação em Portugal – Uma abordagem da economia política*. Conjuntura Actual Editora, Lisboa.

Somerville, T., Wang, L., Yang, Y., 2019. Using purchase restrictions to cool housing markets: A within-market analysis, *Journal of Urban Economics*, 103189

Stahler, N., 2019. Who benefits from using property taxes to finance a labor tax wedge reduction?, *Journal of Housing Economics*, 46: 101634.

Teixeira, G. (2021). Manual de Direito Fiscal. Coimbra: Almedina.

Valdez, V. (2002). Aspetos Gerais da Reforma da Tributação do Património. *Ciência e Técnica Fiscal*. 408.