

INSTITUTO POLITECNICO DE LISBOA
INSTITUO SUPERIOR DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO DE LISBOA



ISCAL

A TRIBUTAÇÃO DE IMÓVEIS PARA
HABITAÇÃO NOS PAÍSES DA OCDE

TOMÁS MARIA MARQUES RAPOSO

Lisboa, dezembro de 2023

INSTITUTO POLITECINCO DE LISBOA
INSTITUTO SUPERIOR DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO DE LISBOA

A TRIBUTAÇÃO DE IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO NOS PAÍSES DA OCDE

Tomás Maria Marques Raposo 20210161

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

Constituição do Júri:

Presidente: Prof. Especialista Amândio Silva

Arguente: Prof. Doutor Francisco Domingos

Vogal: Prof. Paulo Nogueira Costa

Lisboa, dezembro de 2023

Dedicatória

Em Primeiro lugar quero agradecer ao Professor Paulo Nogueira da Costa, por ter aceitado ser meu orientador. Desde mais agradecer os conselhos e sugestões e disponibilidade ao longo de todo o trabalho, e ao conhecimento passado na cadeira de tributação do património porque sem esse conhecimento não seria possível ter feito este trabalho.

Aos restantes docentes do ISCAL pelo conhecimento passado ao longo deste período.

A minha família, em especial à minha avó e mãe que sempre me apoiaram ao longo deste percurso, ao meu tio Nelson e ao meu padraсто João.

E ainda e não menor ao meu colega de mestrado e amigo Ruben porque sem ele não teria sido possível completar esta jornada.

Um bem-haja a todos.

Resumo

Nesta dissertação procurei analisar os impostos que incidem sobre as habitações nos vários países da OCDE, em Portugal e Espanha, tendo por base o relatório da OCDE Housing Taxation In OCDE Countries, e fazer uma análise dos impostos que incidem nas habitações em Portugal e Espanha no momento da venda, da compra e no momento da sua posse, e para isso utilizei estudos de autores nacionais e internacionais, também as várias reformas que a OCDE propõem para as reformas dos impostos sobre a habitação, visto que a habitação tem um dos papéis mais importantes na nossa vida. Além disso, analisei a distribuição das habitações visto ser essencial para a formulação efetiva e equitativa para a criação de impostos.

Desde o impacto da covid-19 que os governos estão sob pressão para subir os impostos a fim de promover o bom funcionamento do mercado de habitação e para combater as desigualdades entre a população visto que a uma maior desigualdade e um declínio do acesso a habitação afeta as populações com mais baixos rendimentos e a população mais nova.

Palavras Chave: OCDE, Impostos, Habitação, Desigualdade

Abstract

In this dissertation I try to analyze the taxes levied on housing in the various OECD countries, in Portugal and Spain, based on the OECD Housing Taxation In OECD Countries report, and make an analysis of the taxes levied on housing in Portugal and Spain in the at the time of sale, purchase and at the time of possession, for this I will use studies by national and international authors, as well as the various reforms that the OECD propose for housing tax reforms since housing has one of the most important roles important in our life. In addition, I will analyze the distribution of housing as it is essential for the effective and equitable formulation of taxes.

Since the impact of covid-19, governments have been pressured to raise taxes to promote the proper functioning of the housing market and combat inequalities between the population as greater inequality and a decline in housing affordability affect populations with lower incomes and a younger population.

Keywords: OECD, Taxes, Housing, Inequality

Lista de Abreviaturas

OCDE-Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico

PIB-Produto Interno Bruto

USD- US dólar

TRFGA97- The Taxpayer Relief Act of 1997

IRS-Imposto sobre o rendimento das pessoas Singulares

IRC-Imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas

IMT-Imposto municipal sobre a transmissão onerosa de imóveis

IMI- Imposto Municipal sobre Imóveis

INE-Instituto Nacional de Estatística

IS-Imposto do Selo

IVA- Imposto sobre o Valor Acrescentado

AIMI- Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis

PAA-Programa de Arrendamento Acessível

AL-Alojamento Local

EBF- Estatuto dos Benefícios Fiscais

VPT- Valor Patrimonial Tributário

INE- Instituto Nacional de Estatística

ITAJD-Imposto sobre transações patrimoniais e atos jurídicos documentados

IBI-Imposto sobre Bens Imóveis

IRPF-Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas

LOFCA-Lei orgânica de Financiamento

IP-Imposto sobre Património

IDS-Imposto sobre sucessões e Doações

IRPF-Imposto sobre a renda das pessoas Físicas

IS-Imposto sobre sociedades

ITPO- Imposto sobre Transações Patrimoniais

IRNR-Imposto sobre a renda dos não residentes

Índice

1	INTRODUÇÃO	1-1
2	MERCADO HABITACIONAL DESAFIOS E TENDÊNCIAS	1-3
2	A DISTRIBUIÇÃO DA HABITAÇÃO	2-16
2.1	Taxas de desigualdade na riqueza	2-25
2.2	A habitação através das várias faixas etárias	2-27
2.3	Heranças e Habitação	2-35
3	TRIBUTAÇÃO DA HABITAÇÃO NOS PAÍSES DA OCDE	3-39
3.1	Receitas fiscais da tributação de imóveis na OCDE	3-41
3.2	Políticas para combater os atuais desafios e reformas	3-62
4	CASO PORTUGUÊS	4-66
4.1	A tributação da Habitação em Portugal	4-69
4.2	O Arrendamento	4-72
4.3	Dedução de Juros	4-76
4.4	Fundações	4-77
4.5	Incentivos fiscais	4-78
4.6	Mais valias	4-82
4.6.1	Catégorie G	4-83
4.6.2	Valor de realização	4-85
4.6.3	Tributação categoria B	4-87
4.7	Tributação de imóveis	4-87
4.7.1	Prédio	4-88
4.7.2	Tipos de prédio	4-88
4.7.3	Avaliações	4-91
4.7.4	Coeficientes macros	4-91
4.7.5	Coeficiente de vetustez	4-93
4.7.6	Taxas de IMI	4-94
4.7.7	Liquidação e pagamento	4-94
4.8	Adicional ao imposto Municipal sobre imóveis	4-95
4.8.1	Incidência objetiva	4-96
4.8.2	Liquidação e pagamento	4-98
4.9	Imposto Municipal sobre transações Onerosas de imóveis	4-99
4.9.1	Incidência Subjetiva	4-102
4.9.2	Isenções	4-103
4.9.3	Isenções objetivas	4-104

4.9.4	Valor tributável	4-105
4.9.5	Taxas	4-106
4.9.6	Liquidação	4-107
4.10	Imposto de selo	4-107
4.10.1	Incidência objetiva	4-108
4.10.2	Transmissões gratuitas	4-109
4.10.3	Isenções	4-110
4.10.4	Liquidação	4-111
4.10.5	Pagamento	4-111
5	CASO ESPANHOL	5-112
5.1	Organização Territorial espanhola	5-112
5.2	Impostos indiretos	5-118
5.3	Política de Habitação Espanhola	5-119
5.4	Arrendamento	5-121
5.4.1	O arrendamento de bens rústicos e urbanos	5-122
5.4.2	Determinação do rendimento Líquido em caso de parentesco	5-124
5.4.3	Imputação de rendas imobiliárias	5-124
5.4.4	Tributação da habitação em sede de propriedade	5-126
5.4.5	Deveres de informação	5-127
5.4.6	Dedução de Juros	5-127
5.4.7	Percentagem de dedução	5-128
5.5	Fundações	5-129
5.6	Tributação dos não residentes	5-131
5.6.1	Renda imputada a imóvel urbano para uso próprio	5-132
5.7	Mais valias	5-134
5.7.1	Imposto especial sobre os bens imóveis de entidade não residentes	5-135
5.8	Imposto sobre a renda das pessoas físicas (IRPF)	5-135
5.8.1	Natureza	5-137
5.8.2	Âmbito e Aplicação	5-137
5.8.3	Residência habitual	5-138
5.8.4	Período de tributação	5-138
5.9	Mais-valias	5-139
5.9.1	Mais valias não justificadas	5-143
5.10	“Impuesto sobre el valor anãdido”	5-143
5.10.1	IVA nas vivendas	5-144
5.11	Imposto sobre Transmissão Patrimoniais e Atos Jurídicos	5-146
5.11.1	Regras de qualificação comuns	5-147
5.11.2	Transmissões patrimoniais sujeitas	5-148
5.11.3	Promessas e Opções	5-149
5.11.4	Taxas de imposto	5-150
5.12	Imposto sobre o património	5-150
5.12.1	Evento tributário	5-151
5.12.2	Titularidade dos elementos patrimoniais	5-152

5.12.3	Isenções	5-152
5.12.4	Base tributável	5-153
5.12.5	Base Líquida	5-153
5.13	Imposto sobre os bens imóveis	5-154
5.14	Imposto sobre susceções e Doações	5-156
5.14.1	Âmbito e aplicação	5-157
5.14.2	Aquisições <i>Mortis causa</i>	5-157
5.14.3	Aquisições <i>Inter vivos</i>	5-157
5.14.4	Base tributável	5-158
5.14.5	Base Líquida	5-159
5.14.6	Taxas	5-159
5.14.7	Inter Vivos	5-160
6	CASO PRÁTICO	6-162
7	CONCLUSÃO	6-171
8	REFERÊNCIAS BIOGRÁFICAS	6-177

1 Introdução

A presente dissertação visa estudar a tributação de imóveis para habitação nos países da OCDE com especial foco em Portugal e Espanha.

O tema escolhido para estudo é de extrema importância, visto ser um direito de todo o ser humano ter uma habitação em condições, tendo piorado nos últimos anos o estado da habitação, com o valor por metro quadrado €/m² a aumentar, principalmente nos centros urbanos, estando este fator ligado a um maior volume e movimentação de pessoas, bens e capitais, assim como à situação atual do aumento da inflação.

A habitação é uma necessidade básica e uma peça determinante da riqueza individual. Neste trabalho analisarei as políticas fiscais nos países da OCDE, de Portugal e Espanha especificamente, identificando os principais tipos de impostos.

Irei num, primeiro momento, com base no relatório da OCDE estudar os desafios e tendências no mercado habitacional dos países da OCDE, tendo como foco os preços das habitações, a procura e oferta de habitação e o papel da habitação na vida das famílias e na economia.

Num segundo ponto irei examinar como a riqueza e os encargos com a habitação estão distribuídos entre as famílias com diferentes níveis de rendimento e riqueza de diferentes idades e gerações. Irei ainda analisar o papel das doações e heranças na aquisição de habitação.

No terceiro capítulo irei falar dos impostos que incidem sobre os países da OCDE, passando ainda por algumas políticas de impostos propostas pela OCDE para combater os atuais problemas dos mercados de habitação

No capítulo sobre Portugal irei começar por fazer um resumo das principais características no mercado imobiliário português, de seguida uma abordagem aos impostos que correspondem ao país desde o arrendamento, Fundações, heranças e doações e, de seguida, os impostos que incidem sobre o património habitacional, fazendo uma breve introdução da sua história e como funcionam

No caso de Espanha começo também com uma parte em que explico as características do mercado imobiliário espanhol, abordando também o arrendamento, as fundações, heranças e doações, e de seguida, falando dos impostos que incidem sobre a habitação como mais valias, o imposto sobre o valor acrescentado, Imposto sobre transmissões patrimoniais e atos jurídicos, imposto sobre o património e imposto sobre bens imóveis.

Concluindo com uma análise entre o estudo da OCDE como as reformas propostas para reforma de impostos sobre a habitação por forma a melhorar a sua eficiência, equidade tal como o aumento da receita dos impostos sobre a habitação reforçando o papel dos impostos na propriedade inamovível como objetivo de garantir a sua tributação e os resultados obtidos neste estudo do caso português e espanhol.

2 Mercado Habitacional desafios e tendências

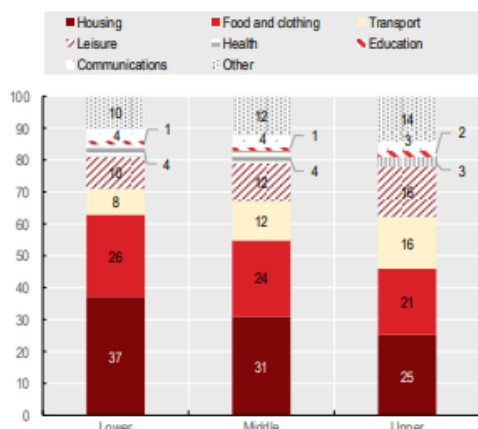
O preço das habitações tem tido um aumento significativamente para quem compra ou arrenda.

A habitação é uma necessidade básica segundo as Nações Unidas. O direito a uma casa deve proporcionar segurança, paz e dignidade, estando esclarecido nos comentários do Comité Geral Noº (Nações Unidas) 4 (1991) e Noº 7 (1997). O acesso à habitação é um ponto determinante no bem estar social dos indivíduos, segundo o estudo da UN Habitat 21/1 (2014) refere que tal acesso à habitação pode ser precursor para o usufruto de outros direitos humanos como o trabalho, a riqueza, a segurança social, a privacidade e a educação, sendo reforçado pelo dados da OCDE (Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico), [(OCDE,2021)] que chega à conclusão que a localização e qualidade da habitação afeta a vida social das pessoas, o seu acesso a cuidados de saúde, educação, oportunidades de trabalho e atividades recreativas, afetando também o bem estar no dia a dia devido ao fato da habitação ser o centro da vida familiar e cada vez mais da vida profissional, devido à recente pandemia de Covid-19.

A habitação conjuga as características de um bem de consumo e um bem de investimento.

Nos países da OCDE a habitação representa a maioria dos gastos de todos os grupos sociais, tendo vindo a aumentar nos anos recentes como se pode observar na **Figura 1.1**.

Panel A. Household budget share by consumption item, by income class, OECD average, 2016 or latest year available



Panel B. Percentage point change in shares by item of household budgets for all income groups, OECD average, 1995-2015 and 2005-15



Figura 1.1 Paineil A - “Baixo “referente a quintil com rendimento mais baixo,” Alto Referente a quintil mais alto; Paineil B -Percentagem de gastos por família OCDE-20 e OCDE-10.

Fonte Building for a Better Tomorrow: Policies to Make Housing mor Affordable

Esta característica das habitações tem fortes implicações na política pública e em particular na forma como se trata fiscalmente estes bens.

Promover a aquisição de casas tem sido o objetivo de muitos países da OCDE.

Promover a aquisição de habitação tem resultados positivos a nível socioeconómico como resultado da manutenção do parque habitacional, e os indivíduos que são proprietários de habitações têm uma maior preponderância em manter a qualidade da habitação através da manutenção da mesma. Para além disso as casas que se encontram nas redondezas afetam o valor das restantes casas, fazendo com que os proprietários procurem manter as regras de manutenção e reparação nas suas respetivas habitações e no restante bairro, tendo também benefícios em termos civilizacionais, visto que os proprietários são mais propícios a serem membros de grupos juntamente com os seus vizinhos, servindo também para os indivíduos se envolvam mais politicamente (Glaeser & Shapiro, 2003).

Relativamente à manutenção do parque habitacional, surgem também ferramentas jurídicas que responsabilizam os proprietários para a manutenção das mesmas.

Em Portugal, fez-se a primeira abordagem cívica através da criação de regulamentações própria e direcionada para este fim. Em 1951 é criado o Decreto-Lei n.º 38 382 de 7 de Agosto de 1951 que aprova o Regulamento Geral das Edificações Urbanas

TÍTULO I

Disposições de natureza administrativa

CAPÍTULO I

Generalidades

(...)

Artigo 9.º

As edificações existentes deverão ser reparadas e beneficiadas pelo menos uma vez em cada período de oito anos, com o fim de remediar as deficiências provenientes do seu uso normal e de as manter em boas condições de utilização, sob todos os aspetos de que trata o presente regulamento.

Revogado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho.

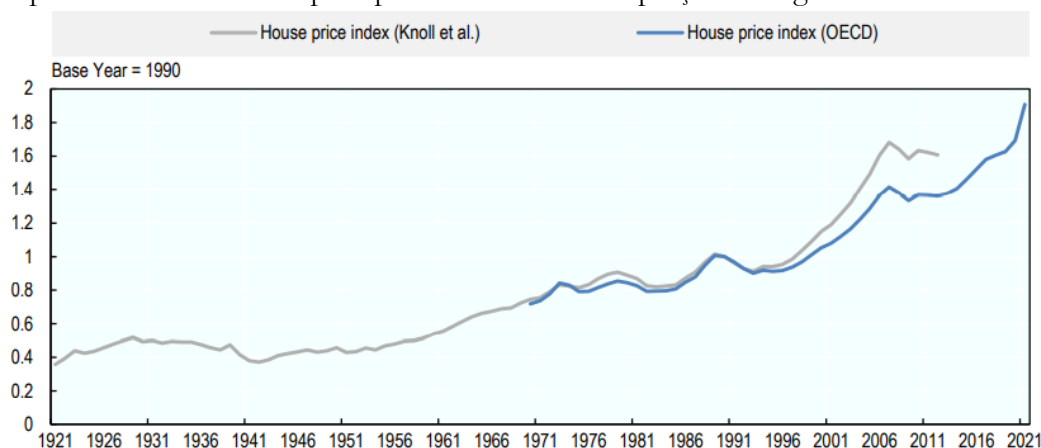
A propriedade também pode criar externalidades negativas podendo ser a redução da mobilidade residencial, incentivos por parte dos proprietários para restringir o fornecimento de casas e aumentar o consumo de energia. A habitação tem-se tornado um dos assuntos mais importantes no nosso tempo, visto que a procura tem vindo a aumentar e a oferta tem diminuído, originando a subida do preço das habitações e fazendo com que não seja possível para muitos indevidos adquirir casa em muitos países da OCDE, ainda mais agora com o aumento da inflação e a mudança da política monetária.

A acessibilidade à habitação tem vindo a baixar, mas o preço das casas tem tido um incremento significativo desde o século passado.

Tendo um enquadramento histórico os preços das casas mantiveram-se relativamente estáveis antes da Primeira Guerra Mundial, apesar da subida dos ganhos de capital, mas é no final das décadas do século XX, mais precisamente, em 1990, que o preço das casas tem vindo a aumentar.

Um dos motivos apontado para o aumento da terra residencial que aumentou desde de 1980 até 2017, tem sido a duplicação do preço da terra que redobrou aproximadamente, mas também com o “boom” residencial dos últimos anos que fez aumentar o preço destes terrenos (Knoll, Schularick e Steger 2017).

Como se vê na **Figura 1.2**, apesar de ter havido algumas flutuações o gráfico demonstra um crescimento no preço da habitação, com o índice a aumentar 6% no século passado, sendo temporariamente interrompido por uma descida nos preços no seguimento da crise mundial.



Note: Average of Australia, Belgium, Canada, Denmark, Finland, France, Germany, Japan, the Netherlands, Norway, Sweden, Switzerland, the United Kingdom, the United States. House prices are CPI-adjusted.

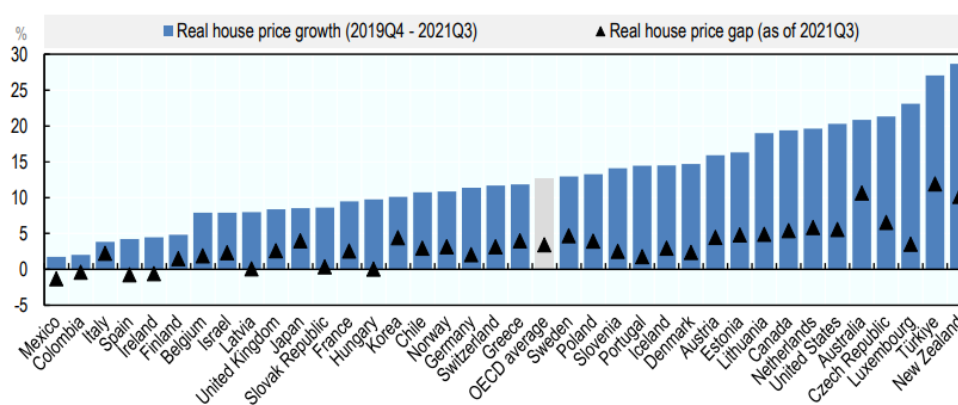
Source: Knoll, Schularick and Steger (2017^[9]); OECD Analytical House Price database (2022^[10])

Figura 1.2. Índice dos preços reais das habitações de 14 países, 1921-2021

Fonte Housing Taxation in OCDE Countries (2022,p.13)

Devido a pandemia de Covid-19, o preço das casas aumentou ainda mais. Em média houve um aumento de **13%** nos países da OCDE entre 2019 e 2021 havendo variações entre países verificando-se um aumento de mais de **15%** em 11 países e noutros 6 um aumento de **5%** como se pode observar na **Figura 1. 3**.

Real house price growth: Q4 2019 to Q3 2021; Real house price gap: Q3 2021



Note: The real house price gap reports the percent gap between the house prices observed in Q3 2021 and the country-specific trend estimated for each country by a house price filter. The latter is a proxy of the level house prices would have reached had the pandemic not happened. The real house price index is the ratio of the nominal house price index to the deflator of private consumption in each country. Data for Costa Rica were not available. The OECD average is the unweighted average of 37 OECD countries with available data.

Source: OECD Analytical House Price database; OECD Economic Outlook (OECD, 2022^[12]).

Figura 1.3. Crescimento real do preço das habitações e diferença do preço da Habitação em

Fonte Housing Taxation in OCDE Countries (2022,p.14)

Este aumento verifica-se acima da tendência que se vinha a verificar nos anos anteriores da pandemia, querendo isto dizer que os valores estão mais altos do que antes da pandemia. As habitações historicamente têm aumentado mais rápido em áreas urbanas resultando diretamente no aumento de preços das áreas periféricas das cidades devido ao fato da mudança da população, que procura beneficiar, nalguns casos, das diferenças entre o preço da área urbana e área periférica.

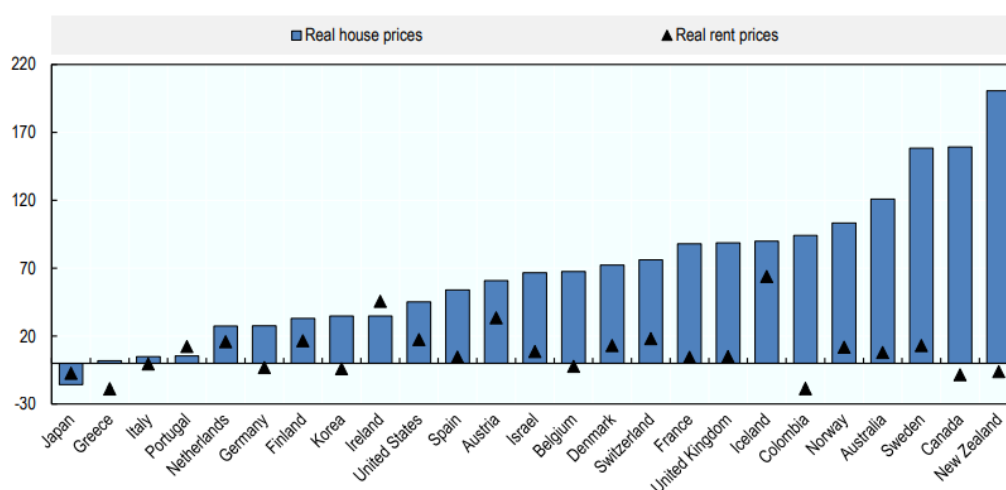
Além disso, o preço das casas subiu mais em áreas que exibiam diferenças maiores na época antes Covid-19, entre as áreas centrais e periféricas.

Outro dos motivos de ponderação na aquisição de habitação, quer nova ou usada, é o posicionamento geográfico na malha urbana de Espaços Verdes. Esta situação verifica-se da seguinte forma: se os subúrbios forem mais verdes que o centro da cidade e se tudo o resto se mantiver igual, as pessoas têm mais possibilidade de se mudarem. (Ahrend et al.,2022).

O preço da habitação no espaço de 20 anos tem subido mais rápido do que a inflação entre os países da OCDE.

O preço das habitações espera-se que sigam padrões similares, mas os aumentos recentes em price-to-rent rácios sugerem uma supervalorização no mercado de habitação. O aumento do preço da habitação tem variado de país para país. Na Nova Zelândia o preço quase triplicou entre 2000 e 2020 enquanto no Japão houve uma descida nos preços durante o mesmo período.

Em Portugal e Espanha também houve subidas tendo sido o preço da habitação mais acentuado em Espanha, como podemos observar na **Figura 1.4**.



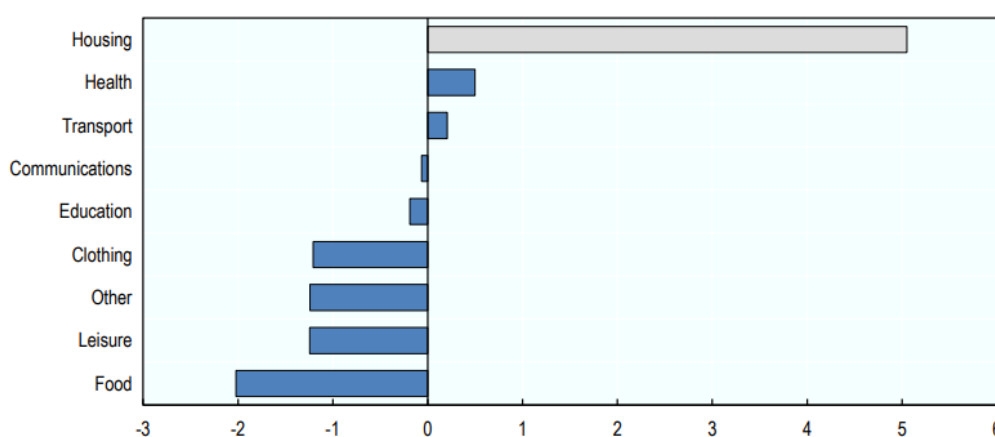
Source: OECD Analytical House Price database (OECD, 2022^[10])

Figura 1.4. Mudanças nos preços das habitações entre 2000-2020

Fonte Housing Taxation in OCDE Countries (2022, p.15)

As habitações representam o maior gasto do orçamento das famílias em todos os estratos sociais ficando à frente de despesas como comida, roupa, transporte, lazer, saúde, educação, absorvendo mais de um terço dos gastos familiares, correspondente quintilha de baixo e um quarto do orçamento das famílias na quintilha de cima (**Figura 1.1**).

Entre 2005 e 2015, a percentagem de gastos das famílias de classe média, (gastos de famílias que ganham entre 75% e 200% de rendimentos médios), em comparação com o orçamento das famílias cresceu em média 5% entre 23 países da OCDE. Outros gastos também aumentaram, mas a um ritmo muito menor, como a saúde e transportes, como observado na **Figura 1.4**.



Note: Housing-related expenditures include actual rentals for housing, imputed rentals for owner-occupied housing, maintenance and repair, water supply and miscellaneous services, electricity, gas and other fuels. Unweighted average of 23 OECD countries (Austria, Belgium, Chile, Czech Republic, Germany, Finland, Greece, Hungary, Ireland, Lithuania, Luxembourg, Latvia, Mexico, Netherlands, Norway, Poland, Portugal, Slovak Republic, Slovenia, Spain, Türkiye, United Kingdom and United States). Data refers to middle-income households (75% to 200% of median earnings).

Source: Under Pressure: The Squeezed Middle Class (OECD, 2019^[15])

StatLink  <https://stat.link/xwd5mh>

Figura 1.4 Mudanças das despesas das famílias de classe média

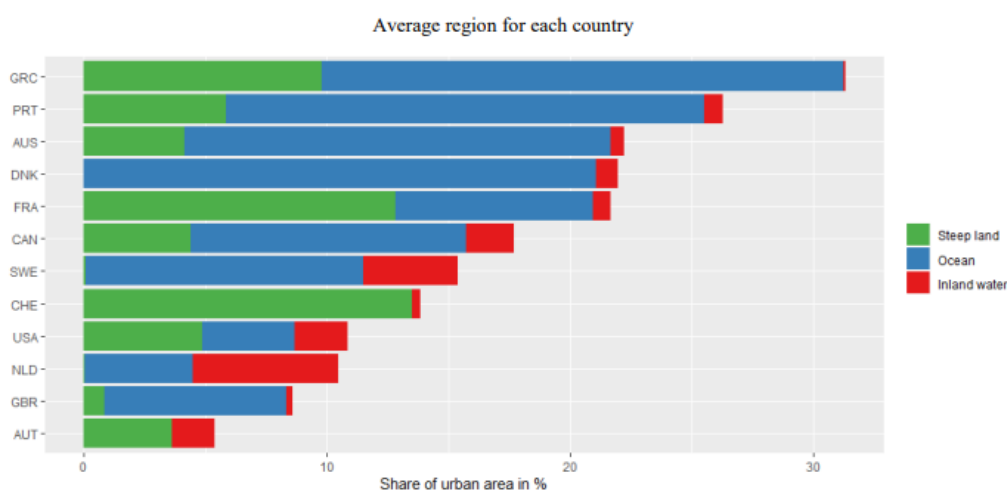
Fonte Housing Taxation in OCDE Countries (2022,p.16)

FALTA DE OFERTA DE HABITAÇÕES TEM AJUDADO A QUE AS HABITAÇÕES FIQUEM MAIS CARAS

O nível do preço das casas resulta da interligação entre a procura de habitação e a oferta, dando a oferta menor resposta no curto prazo.

A oferta de habitações resulta das construções de habitações e a renovação da oferta já existente. A oferta tende a ajustar-se mais devagar que a procura devido à demora temporal no planeamento e construção de novas infraestruturas o que possibilita condições de expansão urbana e o aumento dos preços.

Obstáculos naturais e humanos e políticas habitacionais tem contribuído para uma baixa oferta, fazendo aumentar os preços para quem procura habitação. Um obstáculo é a geografia natural como por exemplo Nice em França onde faz fronteira com o Mediterrâneo e atravessa os Alpes, apresentando uma percentagem de oceano de 23% e uma elevada parcela de terrenos íngremes 57% na sua área urbana. Perto de 80% da área é inexplorável. A oferta de habitação em áreas urbanas e zonas periféricas é mais restrita em Portugal, Grécia e Áustria. Cidades em Espanha e na Suíça possuem mais de 10% de terrenos íngremes dentro dos limites das suas áreas urbanas como observado na **Figura 1.5.**, o que pode tornar a construção impossível ou com custos desproporcionais inviabilizando a construção.



Note: Steep land is defined as grids with slopes above 15°. Ocean is the sea area comprised within a 0.1 arc degree (~11km) buffer around the functional urban area. Inland-water covers rivers and lakes. Table A.2 shows the detail for the 50 most populated regions in the dataset.

Source: OECD; CGIAR Consortium for Spatial Information (CGIAR-CSI).

Figura 1.5. Restrições naturais a construção em zonas urbanas

Fonte How responsive are housing markets in the OECD? Regional level (2019,p.12)

No que diz respeito a obstáculos humanos, certas zonas que são designadas como zonas de não construção para habitação, sendo usadas para ir de encontro com as necessidades das populações sejam elas recreativas, culturais ou para outros objetivos do governo. Essas zonas restringem a oferta da construção como observado na **Figura 1.6**. (Bétin e Ziemann,2019).

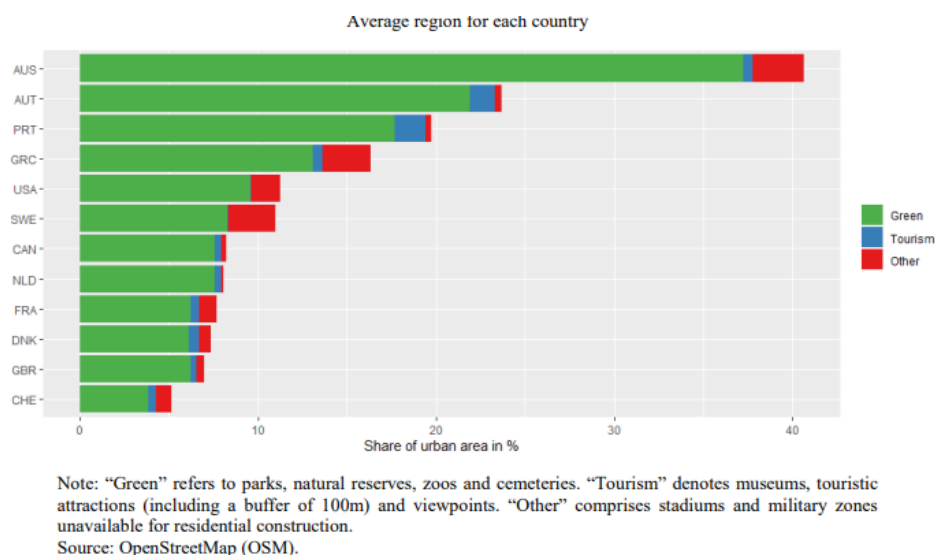


Figura 1.6. Obstáculos humanos a construção em áreas urbanas

Fonte How responsive are housing markets in the OECD? Regional level (2019,p.13)

Estes constrangimentos nas áreas em que a oferta não tenha elasticidade resultante da escassez de terrenos urbanizáveis em áreas urbanas ou de políticas regulamentares tornam a construção mais difícil e cara. As políticas de uso de solo mais rigorosas podem reduzir a oferta de habitação e aumentar os preços quando a procura aumenta. Além disto, os custos de construção de novos edifícios na OCDE-EU aumentaram em mais de 70% entre os anos de 2000 e 2019, dentro dos quais os custos laborais aumentaram 110%, (OCDE,2021), piorando ainda mais estes fatores quando estamos presentes em áreas densamente povoadas e onde as regulamentações são mais prevalentes.

Para além disso, os governos têm vindo a investir menos na construção de habitações nas últimas duas décadas.

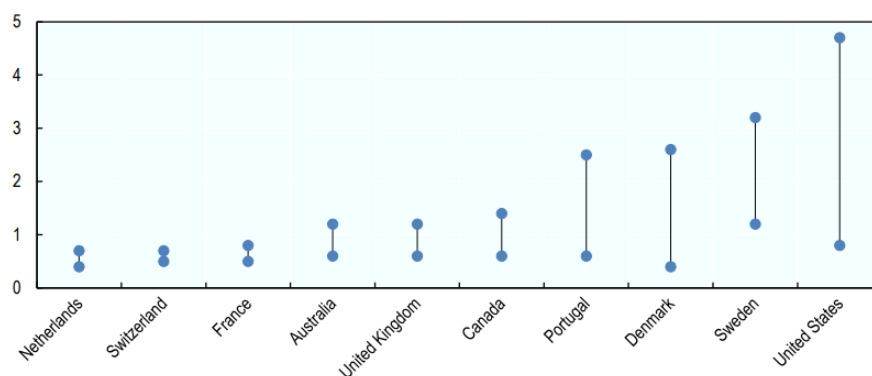
As transferências dos governos para instituições privadas e para construtoras decresceu mais de 50% em média nos países da OCDE, para níveis de 0.06/ do PIB em 2018, notando-se um declínio de habitações sociais no total de habitações nos países OCDE, o que fez com que as habitações ficassem mais dispendiosas para famílias com baixo poder de compra.

A resposta da oferta varia consideravelmente de país para país, havendo maior oscilação nos Estados Unidos da América e na Suécia com a elasticidade acima de 2 pontos, havendo variações dentro das regiões metropolitanas, sendo as respostas de oferta mais baixas em França, Países Baixos, e Suíça onde a elasticidade varia entre 0.4 e 0.8.

Dentro dos países as variações de oferta de habitação são particularmente altas nos Estados Unidos da América entre 0.8 e 4.7 e na Dinamarca variando entre 0.4 e 2.6.

Estes resultados demonstram a importância de alinhar a oferta com a procura, logo a construção deve ocorrer onde exista mais procura como observado na **Figura 1.7**.

Figure 1.5. Housing supply elasticities across metropolitan regions in a sample of OECD countries, 2019



Note: House price elasticities are calculated by regressing changes in real house prices on changes in residential construction using an instrumental variable approach to address potential endogeneity between construction and house prices. A supply elasticity of 1 (unity) indicates that any house price changes leads to a proportional change in housing construction. A larger supply elasticity means that, for a given change in house prices, homebuilding expands by a greater amount.
Source: Bétin and Ziemann, (2019¹⁴)

Figura 1.7. Amostra da elasticidade das habitações em áreas metropolitanas da OCDE, 2019

Fonte Housing Taxation in OCDE Countries (2022, p.17)

As incompatibilidades também podem estar relacionadas com o tipo de habitação construídas tais como construções de gama alta, mais lucrativas e havendo maior oferta, enquanto há insuficiência de habitações mais baratas que habitualmente são as mais necessárias.

A PROCURA DE CASA TEM SIDO IMPULSIONADA POR VÁRIOS FATORES ESTRUTURAIS, ECONÓMICOS E POLÍTICOS

A procura de casa é afetada pela acessibilidade a casa própria por fatores estruturais determinando as preferências de habitação.

O que impulsiona a procura pode ser agrupado em diferentes categorias sendo elas as que alteram as características e a localização da procura habitacional, incluindo mudanças demográficas e urbanísticas, mudanças que fazem a habitação mais ou menos acessível para um maior segmento da população, como baixas taxas de juro e maior facilidade de contrair crédito para adquirir habitação.

As condições macroeconómicas tornaram a habitação mais acessível nas décadas recentes, sendo um dos motivos do aumento do preço das habitações as taxas de juro historicamente baixas, começando um período de desregularização durante o período de estabilidade económica nos anos 1990 até 2000, sendo aprofundada ainda mais depois da crise mundial desde 2008 estimulada pela flexibilização quantitativa e pela política monetária ultra-flexível.

Muitos países também adotaram tratamentos preferenciais para donos de habitações, podendo deduzir o empréstimo. O maior poder financeiro das famílias tem aumentado a procura por casa, este tem sido um dos principais fatores por trás do aumento de casa própria. Tendo em conta este contexto que a dívida hipotecária reduziu em vários países que sofreram uma desaceleração do mercado imobiliário após 2008, no geral a dívida das famílias em relação ao PIB aumentou na maioria dos países da OCDE desde 2008, algumas vezes já com níveis bastante elevados, podendo reduzir a resiliência das famílias.

Este tipo de ajuda nas áreas onde a oferta é não é elástica, aumentaram o preço das casas.

O urbanismo afetou a geografia e concentração habitacional colocando a pressão habitacional em áreas que já apresentavam restrições na oferta de habitação.

No começo da era industrial, as cidades dos Estados Unidos da América e Europa estavam aglomeradas e decadentes, mas a subida da propriedade automóvel fez com que as populações urbanas comessem a viajar para além das cidades e vilas tornando mais fácil a deslocação. Esta mudança ajudou as populações da classe média a melhorarem a sua qualidade de vida, possibilitando o acesso a espaços verdes, habitações de maior dimensão e acessíveis. Não só os cidadãos deixaram as cidades como as empresas mudaram-se para as periferias, parques de escritórios e para fóruns onde se concentram as lojas de venda sobre unidade, com boas acessibilidades para os automóveis

Na década de 1980, aumentou ainda mais a dependência de automóveis, juntamente com poluição e congestionamento. Aos poucos começou a existir objeção ao modo como estavam as cidades, fazendo com que os responsáveis pelos planos urbanos começassem a pensar nas políticas urbanas, impulsionado por promotores imobiliários encorajando à renovação e desenvolvimento para uso misto no centro das cidades, em linha e com foco na sustentabilidade e na não emissão de carbono.

A transação de muitas economias industriais para economias com base em bens e serviços teve profundas implicações nas cidades, tendo muitas cidades transformando-se a si mesmas. Muitas das zonas industriais, foram objeto de estratégias para aumentar a oferta de serviços, turismo, educacionais e de economia criativa. Frentes de água poluídas foram regeneradas, praças de mercado tornaram-se novamente espaços públicos e os distritos ferroviários são renovados, tendo sido apoiadas por uma onda de investimentos em infraestruturas e amenidades culturais e recreativas.

Em consequência destes motivos apresentados em supra, as cidades tornaram-se populares para se viver, trabalhar e investir. Atraindo uma nova geração bem como antigos moradores das periferias, tal como investidores e empresários que se focam exclusivamente nas cidades (Van Doorn, Arnold and Rapoport,2019).

Os preços das habitações também têm sido inflacionados pela globalização do investimento imobiliário, tal como investidores internacionais e o aumento exponencial do turismo. O relatório sobre a estabilidade financeira global do FMI de 2018 refere que os investidores institucionais, empresas de gestão de investimentos e fundos de investimentos imobiliários têm estado ativos nas principais cidades como Amesterdão e Sydney entre outras procurando capitalizar os seus investimentos (Ahir e Loungani,2019).

A mudança demográfica tem aumentado a procura por habitação o que mudou a estrutura da propriedade e a localização geográfica. Os fatores demográficos incluem a imigração. Em 2015 a Organização Internacional para as Imigrações (IOM) registou a entrada de 1 milhão de imigrantes na europa, sendo estes imigrantes de mais de 100 países, muitos assentando em cidades; outro fato é o envelhecimento na Europa. Segundo as Nações Unidas na Europa pelo menos 25% da população já tem 60 anos ou mais e está previsto que vá subindo mais, chegando a 35% em 2050 e 36% em 2100 (Van Doorn, Arnold e Rapoport,2019) e também os casamentos e divórcios que resultam em mais e menores agregados familiares, tendo sido acompanhada por um aumento do espaço por pessoa, em particular devido ao fato de o número de pessoas que partilham o espaço ser menor e o número de habitações demora tempo a ajustar-se.

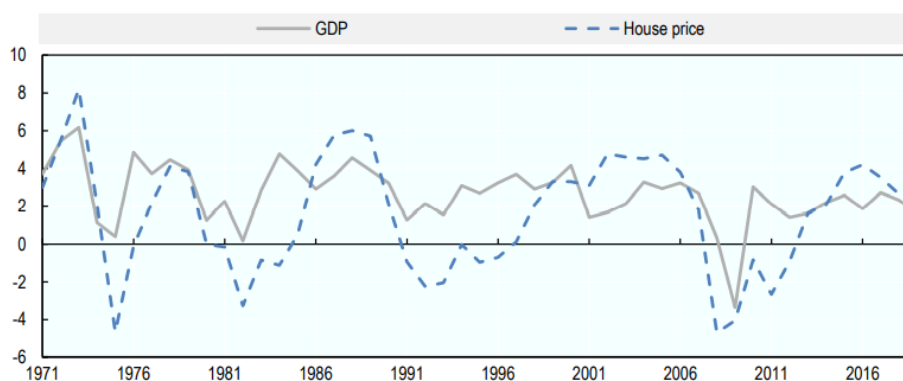
A CONSTRUÇÃO CIVIL TEM UM IMPACTO SIGNIFICATIVO NA ECONOMIA

A habitação tem um papel fundamental na economia. A construção tem um peso de aproximadamente de 6% no PIB nos países da OCDE, e os investimentos em habitação representam cerca de 20% da acumulação bruta de capital fixo.

O mercado imobiliário afeta os ciclos dos negócios e as tendências macroeconómicas, as mudanças nos preços das habitações, rendas, juros de empréstimo promovem variações na riqueza das famílias.

Ainda a flutuação do preço das casas afeta o investimento em habitações, influenciando o PIB e o modo de vida dependendo na resposta da construção. Países que tiveram um forte declínio do investimento residencial no rescaldo da crise global, normalmente precisaram de mais tempo para recuperar da crise e voltarem aos níveis do PIB que anteriormente tinham.

A ligação entre o mercado imobiliário e os ciclos económicos pode afetar o nível de atividade económica e a habilidade da economia de recuperar a longo termo depois de choque. Variações no preço das casas tende a aparecer antes de flutuações de ciclos económicos como observado na **Figura 1.8**, fazendo importantes indicadores para prever mudanças na atividade económica (Cournède, Sakha e Zieman,2019).



Source: OECD Economic Outlook database and OECD Analytical House Price database (OECD, 2022_[10])

Figura 1.8. Mudança da percentagem anual nos preços das habitações e no PIB,1971-2019

Fonte Housing Taxation in OCDE Countries (2022,p.20)

O acesso ao financiamento para aquisição de habitação tem um forte impacto na habitação, um mercado hipotecário que funcione permite o acesso à habitação permitindo o pagamento de forma suave, mas também pode ter o efeito adverso quando as famílias se encontram com dificuldades de pagamento ou quando o património fica negativo ocorrido quando o

empréstimo excede o valor da habitação no mercado, como por exemplo, quando se compra uma habitação estando o mercado com preços inflacionados e esses preços desçam dramaticamente.

Grandes níveis de empréstimos podem causar a vitalidade económica e agravar as recessões prejudicando o desenvolvimento económico. A descida do preço das casas muitas vezes tem efeitos adversos sobre a atividade económica afetando a riqueza e baixando o consumo.

Nas economias avançadas um elevado valor de empréstimos privados a famílias está associado a um crescimento a longo prazo mais baixo, sendo também um indicador inicial de vitalidade económica.

A mobilidade habitacional é crucial para uma eficiente alocação de capital humano nos empregos, particularmente durante períodos de mudanças estruturais da economia que requerem uma relocação de recursos a termos geográficos ou sectoriais, uma alta mobilidade habitacional aumenta a rapidez dos ajustamentos económicos logo limita os efeitos adversos na economia no geral.

A mobilidade habitacional é mais alta em países com um mercado habitacional mais flexível, baixos custos de transação, baixos controlos sobre as rendas e menos restrições ao crédito.

2 A Distribuição da Habitação

Perceber a distribuição das habitações pelos vários estratos socioeconómicos da sociedade é essencial para desenhar um sistema fiscal de tributação da habitação de forma efetiva e igualitária.

A habitação é o maior ativo da maioria das famílias e corresponde à maioria da riqueza da classe média. A primeira habitação conta 28% da maioria da riqueza nos Estados Unidos, enquanto na República Eslovaca representa 68% e nos países da OCDE faz-se representar por 50% do total da riqueza das famílias em média em 29 países da OCDE como se pode observar na Figura 2.1.

As residências secundárias também representam uma componente significativa da riqueza das famílias nos países da OCDE, sendo na generalidade segundo ou terceiro maior ativo das famílias. As habitações representam uma importante fonte de riqueza para as famílias que são da classe média equivalendo à média 65% da riqueza das famílias como se pode observar na Figura 2.2.

Esta percentagem é mais baixa na classe alta onde as habitações representam um ativo financeiro, a habitação ocupada por esta classe social representa em média apenas 21% da riqueza do topo dos 1%. No quintil mais baixo a percentagem da riqueza representada pelas habitações é mais baixa representando 52% dessa riqueza média, enquanto outros ativos como automóveis, objetos de valor e outros bens não habitacionais, também representam um valor elevando a riqueza das famílias, Figura 2.2.

Muitos fatores contribuem para a predominância da habitação na riqueza das classes médias, devido ao fato de a habitação ser um bem de consumo, como de investimento, que tipicamente tem um tratamento mais favorável do que o resto dos ativos. A habitação é considerada como um investimento seguro e permite que as pessoas vivam com um rendimento mais baixo quando o empréstimo é liquidado, como na reforma. A possibilidade de contrair empréstimos também possibilita as classes baixas de acumular níveis significativos de riqueza habitacional nas suas vidas.

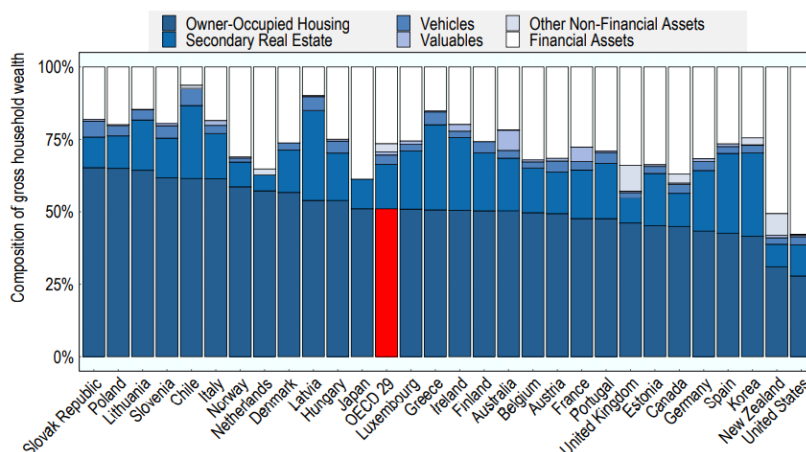
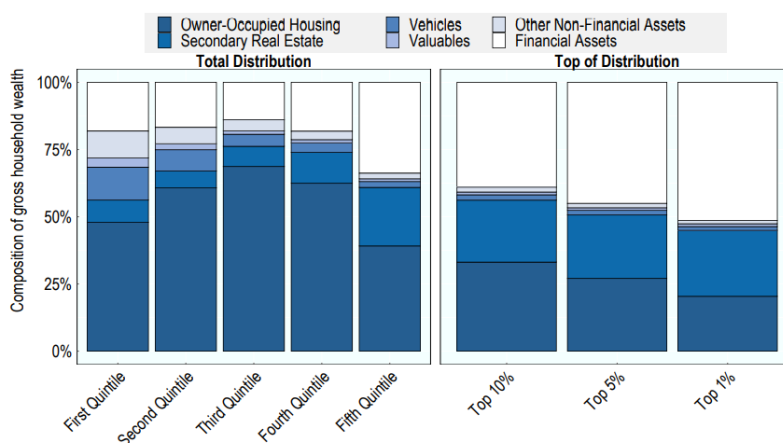


Figura 2.1 Decomposição em média dos ativos das famílias, em 29 países da OCDE

Fonte Housing Taxation in OCDE Countries (2022,p.34)



Note: Quintiles range from first (lowest) to fifth (highest). See Box 2.1 for a description of how quintiles are calculated. Average of Australia, Austria, Belgium, Canada, Chile, Germany, Denmark, Estonia, Finland, France, Greece, Hungary, Ireland, Italy, Japan, Korea, Lithuania, Luxembourg, Latvia, Netherlands, Norway, New Zealand, Poland, Portugal, Slovak Republic, Slovenia, Spain, United Kingdom, United States. Missing observations were removed.
Source: OECD Wealth Distribution Database, oe.cd/wealth.

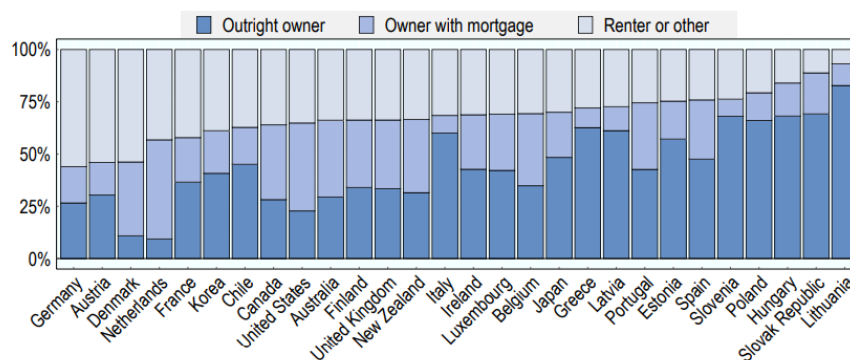
Figura 2.2 Composição dos ativos das famílias por quintilha,, média não ponderada, 29 países da OCDE

Fonte Housing Taxation in OCDE Countries (2022,p.35)

Nos países da OCDE a proporção de proprietários e arrendatários varia consoante o país. A proporção de famílias que detêm a sua própria habitação com empréstimo ou sem empréstimo é mais baixa na Alemanha (44%), Áustria (46%) e Dinamarca (46%), com os restantes a viverem como arrendatários ou noutras formas, como observado na Figura 2.3.

Em comparação, na Lituânia, 93% as famílias são proprietárias da sua habitação com elevados níveis de propriedade encontrados também na República da Eslováquia, cerca de 98%, e na Polónia 84%. As regiões com níveis mais baixos de propriedade são os países do Norte e a Europa ocidental enquanto no centro e a Europa oriental tem altos níveis de propriedade. Em geral a propriedade habitacional nos países Anglo Saxónicos e no sul da Europa caem entre esses dois grupos.

Os proprietários que têm empréstimos também variam de país para país, na Holanda apenas 9% das famílias são os proprietários da sua residência e 47% das famílias tem hipotecas, em contraste na Eslovénia que apenas 8% tem hipotecas, enquanto 68% são proprietários das suas próprias habitações.



Note: A breakdown between outright owners and owners with a mortgage was not available for Norway.
Source: OECD Wealth Distribution Database, oe.cd/wealth.

Figura 2.3. Percentagens de famílias que são arrendatárias, proprietárias com hipotecas e proprietários, 28 países da OCDE

Fonte Housing Taxation in OCDE Countries (2022, p .37)

Em países com uma baixa proporção de arrendatários, a habitação primária parece ser amplamente acessível para as famílias de todos os rendimentos, nos casos onde existam muitos arrendatários a posse de propriedade habitacional é mais dependente do rendimento das famílias, existindo uma grande concentração de famílias mais novas que são arrendatárias tendo dificuldade em encontrar empregos de qualidade e estáveis assim como o acesso a crédito, sendo uma das chaves para este grupo passar de arrendatário a proprietário dado o baixo rendimento que possuem. As famílias mais jovens são mais afetadas que outros grupos a políticas que afetem a propriedade em particular, as políticas que afetam o crédito e o preço das casas por exemplo no Reino Unido onde o preço das Habitações aumentou existindo uma grande diferença

geracional na propriedade da habitação, as famílias mais novas foram empurradas para fora do mercado (Causa, Wolosko e Leite, 2019).

Estes três componentes são pontos-chave para que este grupo possa construir riqueza na sua vida. Os proprietários com hipotecas tendem a ter rendimentos mais altos, tendo uma dívida substancial em relação ao total da sua riqueza, mas ganham o suficiente para pagar o empréstimo. Os proprietários que não têm hipotecas possuem uma riqueza acima dos níveis médios de rendimento. Este grupo é constituído por um grande número de pessoas idosas que já não têm hipotecas e não usufruem de um rendimento substancial.

A riqueza média que cada proprietário habitacional possui, varia substancialmente de país para país, embora seja sistematicamente mais elevada para as famílias que tenham um rendimento mais alto e menor para as que tem um rendimento mais baixo.

A Figura 2.6. demonstra que o valor da habitação para as famílias é de 164.500 USD em média nos países da OCDE, variando de 28.500 USD na Letónia e 582.00 USD no Luxemburgo. Com estes dados podemos verificar que países com maior rendimento médio bruto por família tem a maior parte das vezes taxas médias de propriedade imobiliária, enquanto países da Europa Central e Oriental têm taxas de propriedade imobiliária elevadas, tendo em conta que o rendimento das famílias é baixo, como se pode observar nas Figuras 2.3. e 2. 4.

O Valor das habitações é em média no quintil superior de USD 309.500 sendo quase duas vezes superior à média do valor da habitação sendo de 164.500 USD e mais de três vezes e meio superior à média entre o quintil inferior sendo de 79.500 USD.

O valor da habitação secundária é mais baixo que o valor da primeira habitação, estando muito concentrado no topo das famílias com mais rendimentos, como se pode observar na Figura 2.4.

O valor da segunda habitação é em média 157.000 USD entre os países. Estes ativos encontram-se concentrados no topo do quintil. Em média o valor da segunda habitação entre as famílias de rendimentos mais elevados é de 157.000 USD sendo mais ou menos três vezes o da média da população sendo de 53.000 e quase nove vezes mais alto que a média do último quintil sendo de 18.000 USD.

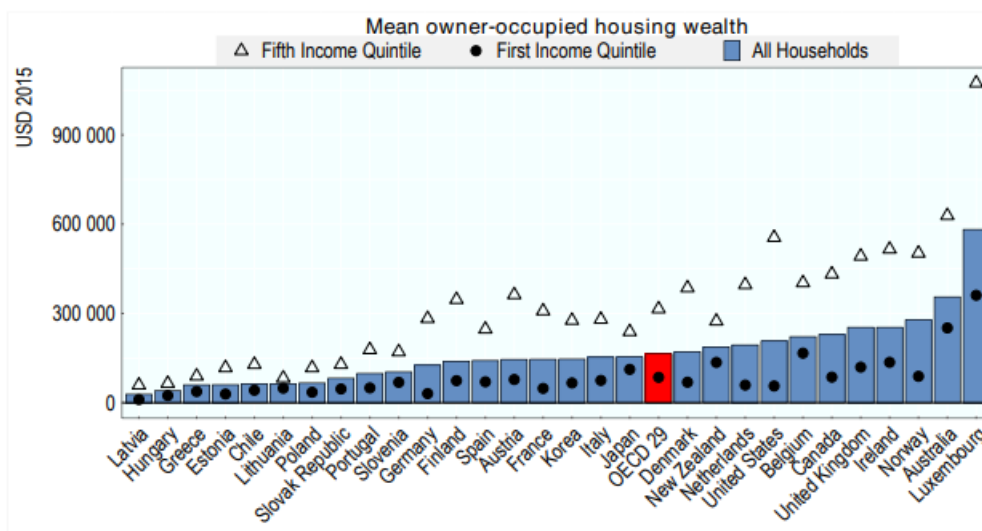


Figura 2.4 Valor das habitações de primeira habitação e segunda, de todas as habitações e quintis de rendimento

Fonte Housing Taxation in OCDE Countries (2022, p.41)

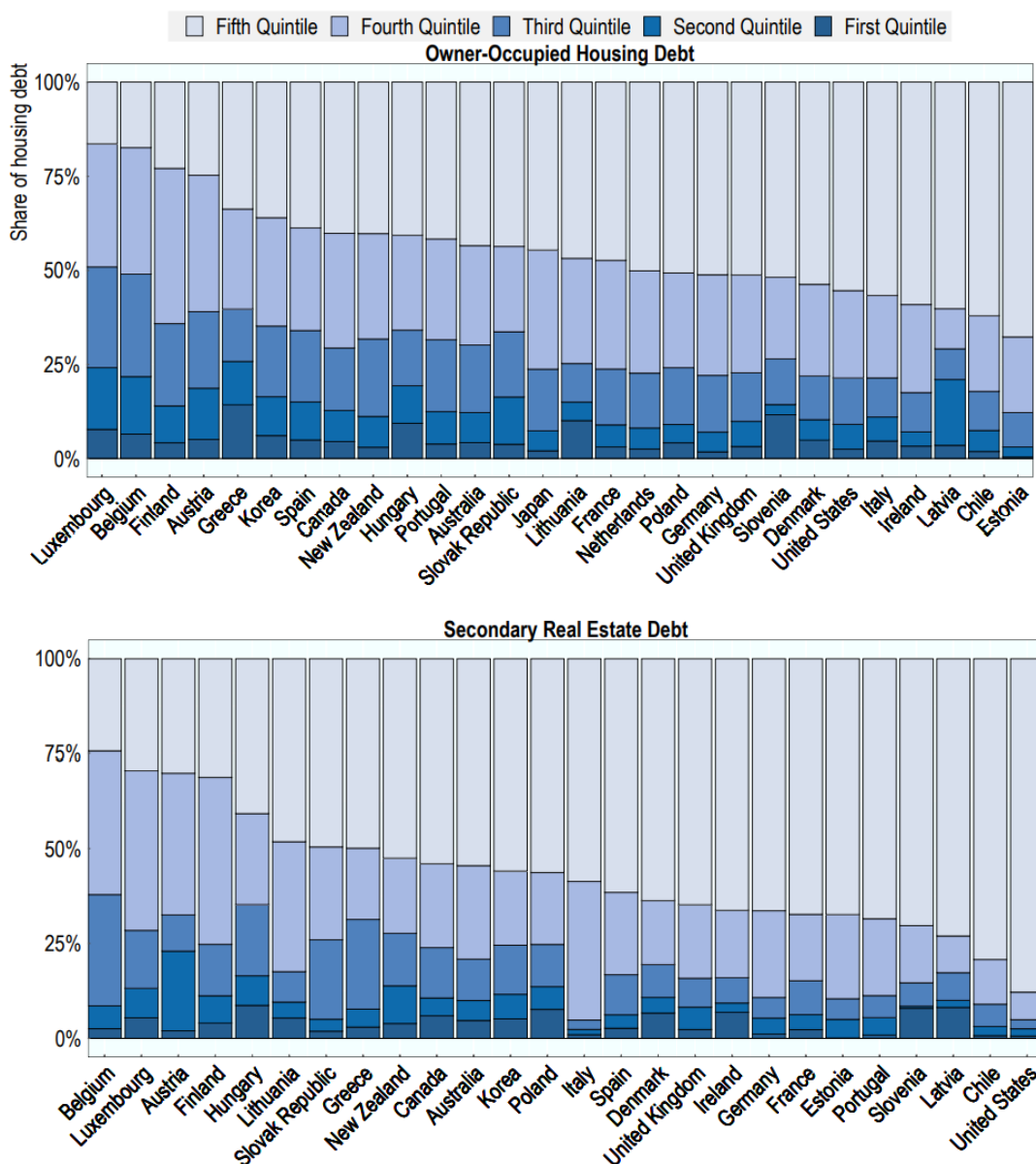
As dívidas de empréstimo habitacional tendem a ser desproporcional estando concentrado no topo dos rendimentos, enquanto famílias com baixos rendimentos detêm relativamente pouca dívida, e nos 28 países da OCDE as famílias que estão no top 20% da distribuição do rendimento, tipicamente detêm a maior fatia da dívida habitacional, indo de 68% na Estónia a 16% no Luxemburgo, como se vê na Figura 2.5.

As famílias no meio da distribuição do rendimento como pode se observar no quintil segunda, terceira e quarta detêm 76% na Bélgica até 32% na Estónia da dívida habitacional. Enquanto nas famílias com baixos rendimentos vai desde 14% na Grécia a 0.4% na Estónia.

A distribuição da dívida habitacional de segunda habitação é ainda mais concentrada entre as famílias na quintil superior, detendo 57% em média de toda a dívida habitacional de segunda habitação, em comparação com 45% da dívida da primeira habitação. A dívida detida pelas quintilhas superiores varia de 88% US para 24% da Bélgica sendo significativamente maior que a detida pelas famílias dos quintis mais baixos. A diferença entre países na percentagem de dívida pode ser atribuída ao preço das habitações, a concentração de rendimento, e acesso a financiamento para famílias que não se encontrem no topo do quintil. Entre os países onde a proporção de dívida hipotecária é mais dispersa entre os vários extratos de rendimento, as famílias que estejam nos quatro quintis mais baixos tendem a ter uma maior percentagem da

dívida habitacional diferente de países onde deter um empréstimo é mais dependente do rendimento das famílias.

Sugerido que o volume de dívida é um fato importante na distribuição de dívida habitacional. Outro fato que pode explicar as diferenças entre países é a limitação de dedução dos juros, o que reduz o incentivo para deter maiores hipotecas.



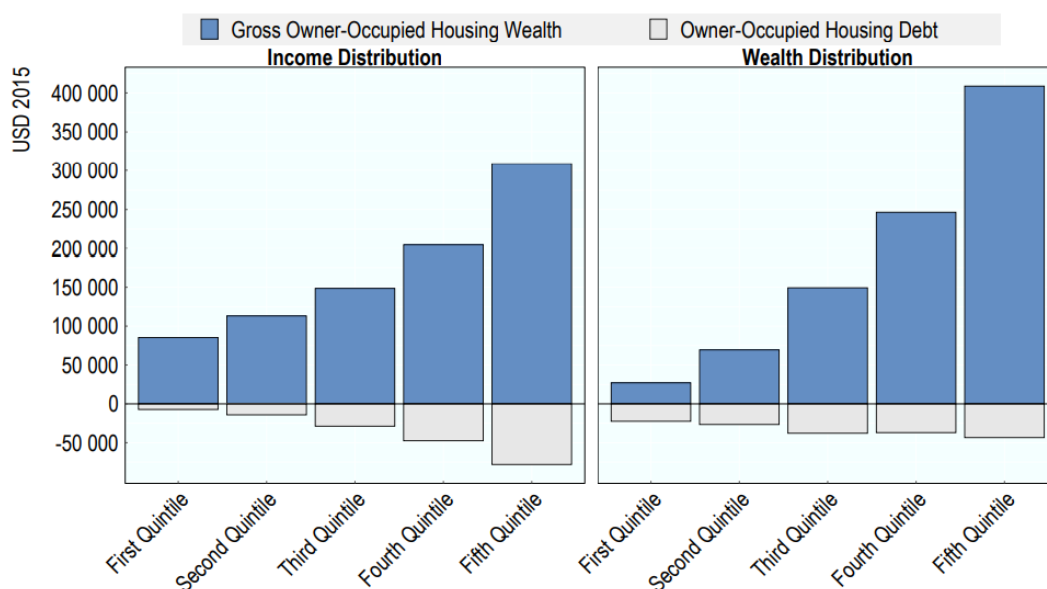
Note: Quintiles range from first (lowest) to fifth (highest). See Box 2.1 for a description of how quintiles are calculated. Data on owner-occupied housing debt were not available for Norway. Data on secondary real estate debt were not available for Norway, Japan and the Netherlands. Source: OECD Wealth Distribution Database, oe.cd/wealth.

Figura 2.5 Percentagem de dívida habitacional de primeira e segunda habitação por quintil de rendimento, 28 países da OCDE

Fonte Housing Taxation in OCDE Countries (2022,p.44)

As famílias no topo do quintil de rendimento detêm a maioria da dívida imobiliária, em comparação com a do quintil mais baixo e todos os quintis de riqueza, como se pode observar na figura 2.6. As dívidas habitacionais são mais baixas para as famílias com baixos rendimentos, devido aos baixos rendimentos dos reformados que pagaram as suas dívidas habitacionais e por outras famílias que tem rendimentos baixos logo não tendo acesso ao crédito para aquisição de habitação. Ao contrário das famílias que estão na base da distribuição da riqueza, estas têm muito mais dívida relativamente à riqueza das famílias do que as famílias que estão no topo e a dívida imobiliária é distribuída de forma mais uniformemente do que a distribuição da riqueza em geral.

A diferença na composição do rendimento e riqueza no quintil sugere que a distribuição dos efeitos das políticas de impostos sobre as habitações difere consideravelmente dependendo se o rendimento ou a riqueza são tomadas em conta.



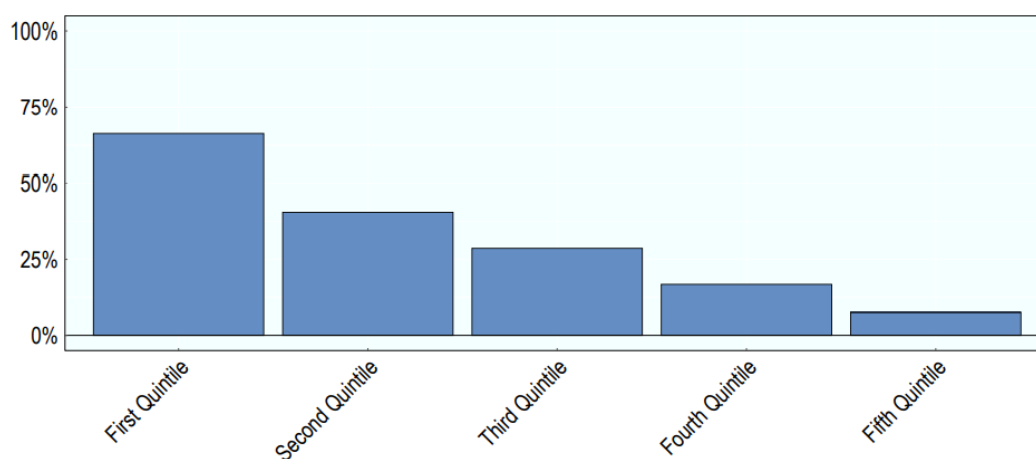
Note: Quintiles range from first (lowest) to fifth (highest). See Box 2.1 for a description of how quintiles are calculated. Average of Australia, Austria, Belgium, Canada, Chile, Germany, Denmark, Estonia, Finland, France, Greece, Hungary, Ireland, Italy, Japan, Korea, Lithuania, Luxembourg, Latvia, Netherlands, New Zealand, Poland, Portugal, Slovak Republic, Slovenia, Spain, United Kingdom, United States. Data on owner-occupied housing debt were not available for Norway. Wealth values are expressed in 2015 USD by, first, expressing values in prices of the same year (2015) through consumer price indices and, second, by converting national values into PPP USD. Source: OECD Wealth Distribution Database, oe.cd/wealth.

Figura 2.6 Valor médio dos ativos e passivos habitacionais ocupados pelo proprietário por rendimento e riqueza por quintil, média não ponderada, 28 países da OCDE

Fonte Housing taxation in OCDE countries (2022, p.45)

Enquanto a hipoteca habitacional se encontra maioritariamente concentrada pelas famílias com maior rendimento, as famílias com menos rendimentos tendem a enfrentar cargas de dívida relativas maiores do que as suas contrapartes com rendimentos mais elevados. Na Figura 2.7., podemos observar a proporção de dívida habitacional de primeira habitação tendo em conta o rendimento bruto medio de 19 países da OCDE. Podemos observar que 2/3 das famílias que tem hipotecas e pertencem ao quintil de rendimento mais baixo, enfrentam rácio de débito - rendimento maior que 3%. Esta percentagem declina sucessivamente quando se passa de um quintil de rendimento para outro sendo menos de 10% para famílias que detêm dívidas habitacionais no topo do quintil de rendimentos. As famílias de baixo rendimento estão condicionadas à manutenção da hipoteca, e portanto, têm cargas de dívidas maiores podendo ter mais dificuldade para honrar as suas hipotecas habitacionais. As políticas com objetivo de apoiar as famílias com dívidas, podem ter maior impacto em famílias de baixo rendimento, mesmo tendo a menor parte das dívidas habitacionais.

2017 or closest available year



Note: Quintiles range from first (lowest) to fifth (highest). See Box 2.1 for a description of how quintiles are calculated. Average of Austria, Belgium, Estonia, Finland, France, Germany, Greece, Hungary, Ireland, Italy, Latvia, Lithuania, Luxembourg, Netherlands, Poland, Portugal, Slovak Republic, Slovenia, Spain. This indicator corresponds to the proportion of households with owner-occupied mortgage debt in each income quintile whose outstanding mortgage debt is 3 or more times larger than their gross annual household income.

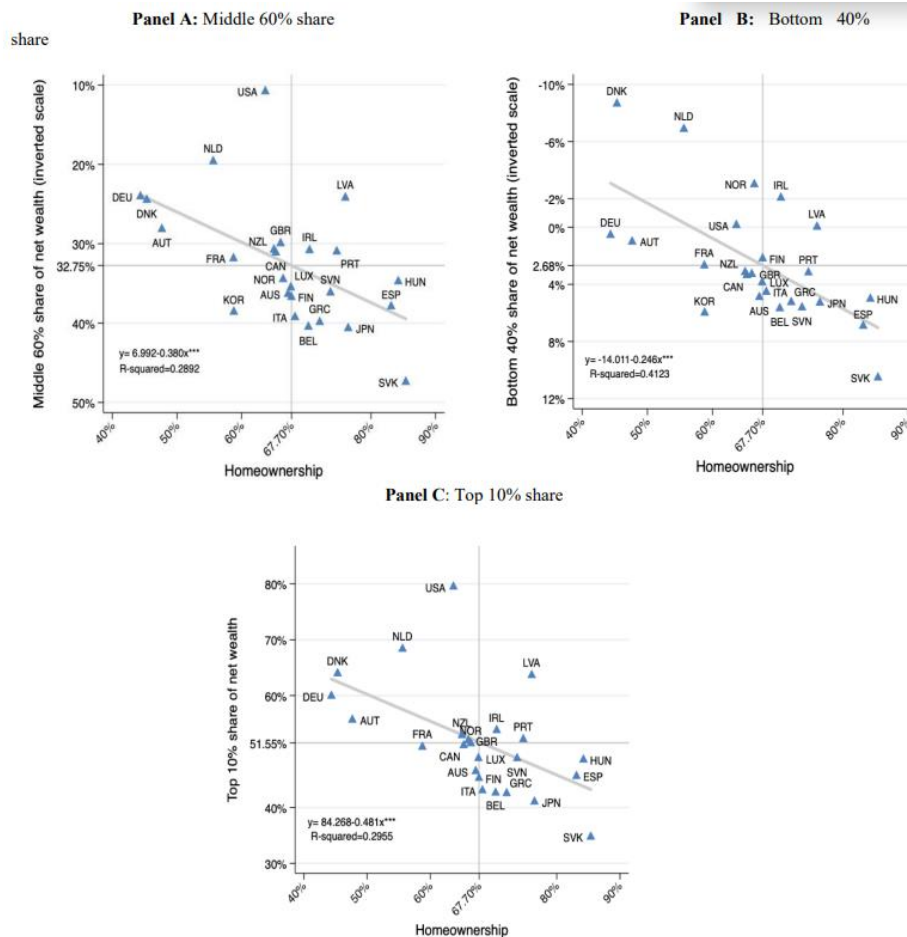
Source: Eurosystem Household Finance and Consumption Survey.

. **Figura 2.7** Proporção de dívida detida pelas famílias com hipotecas em primeira habitação é igual a pelo menos 3 vezes a renda bruta, média não ponderada de 19 países da OCDE

Fonte Housing taxation in OCDE countries (2022, p.46)

Na Figura 2.8, podemos observar que as correlações bi-variadas simples sugerem que existe uma associação negativa entre ser proprietário de uma habitação própria e desigualdade na riqueza possuída. Países com altas taxas de propriedade habitacional tendem a demonstrar baixas desigualdades de riqueza possuída, e países com baixas taxas de propriedade habitacional tendem a demonstrar altas desigualdades de riqueza possuída. O foco nas parcelas de riqueza intermédia de 60% e dos 40% inferiores indicam alguma heterogeneidade entre os países com baixos níveis de propriedade habitacional, Figura 2.8, painel A e B. P

Por instantes dados níveis similares de propriedade habitacional, Áustria e Alemanha, exibem substancialmente altas percentagens de riqueza, dos 40% inferiores que Dinamarca e os Países Baixos. A associação negativa entre propriedade Habitacional e desigualdade de riqueza está presente no topo da distribuição, mas com algumas dispersões entre países, como se observa na Figura 2.8, Painele C. (Causa, Wolosko and Leite, 2019).



Source: OECD Wealth Distribution Database (oe.cd/wealth)

Figura 2.8 Países com altas taxas de propriedade habitacional tendem a exibir baixas taxas de desigualdade na riqueza

Fonte Housing, wealth accumulation and wealth distribution: Evidence and stylize facts (2019,16)

2.1 Taxas de desigualdade na riqueza

Como se observa na Figura 2.1., os ativos financeiros correspondem à segunda maior categoria da riqueza das famílias depois da habitação, dada a forte associação entre desigualdade na riqueza da imobiliária e riqueza em geral. A Figura 2.9. ajuda a perceber a contribuição da habitação na desigualdade de riqueza, os resultados sugerem que a habitação iguala a distribuição de riqueza numa perspetiva através dos países. Remover a habitação da riqueza das famílias implica um significativo aumento na desigualdade de riqueza, andará por volta de $\frac{1}{4}$, em média através dos países, sendo mais forte em países com altas taxas de propriedade como Europa de Leste e Espanha, verificando-se mais fraca em países com baixas taxas como Áustria e Alemanha.

Uma maneira de medir a contribuição da habitação para a desigualdade de riqueza é comparando a riqueza com a habitação e sem a habitação, isto requer usar micro data, subtraído a riqueza que a família detém a partir da habitação do total da riqueza detida pela família, usando isto como base para calcular a desigualdade de riqueza líquida sem habitação medida pelo índice de Gini, faz a comparação com o índice de Gini da riqueza total.

O índice de Gini varia entre 0, no caso de total igualdade, e 1 em caso de total desigualdade. Este estudo sugere que a habitação equaliza a distribuição de riqueza numa perspetiva de através dos países. Removendo a habitação da riqueza implica um significativo aumento da desigualdade de riqueza. Em média entre os países da OCDE, a desigualdade de riqueza aumenta por volta de $\frac{1}{4}$ de 0.66 da riqueza, a rondar os 0.82, excluindo a habitação da riqueza das famílias. (Causa, Wolosko and Leite, 2019)

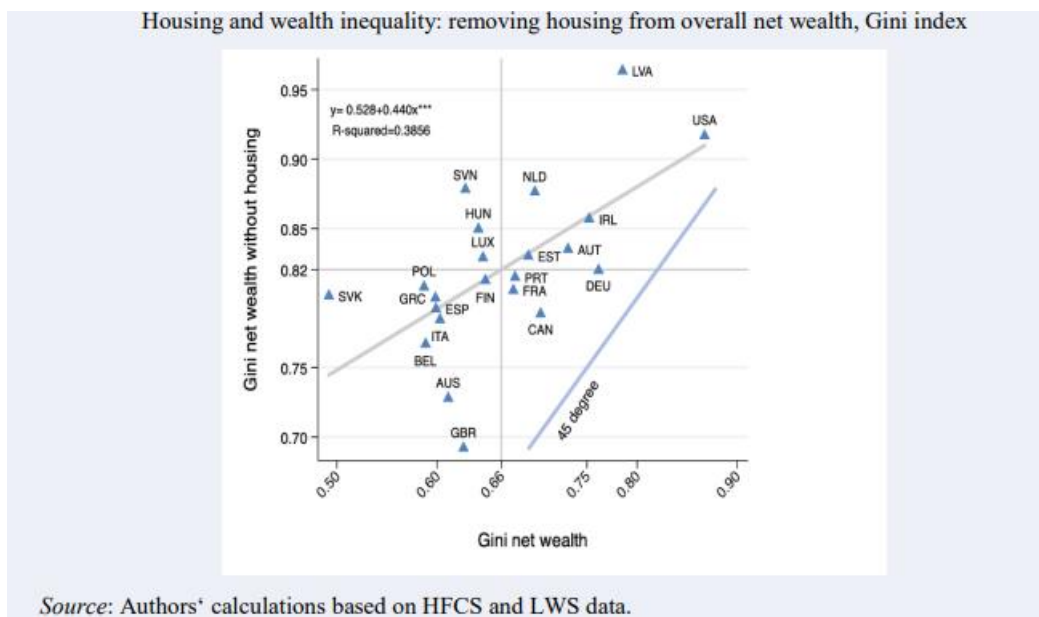


Figura 2.9 A habitação tende a igualar a distribuição de riqueza em uma perspectiva entre países

Fonte Housing, wealth accumulation and wealth distribution: Evidence and stylize facts
(2019,19)

Altos níveis de propriedade em teoria podem moderar as desigualdades assegurando que uma larga maioria da população tem acesso a um importante veículo de acumulação de riqueza. Dadas estas circunstâncias, o preço das habitações pode trazer benefícios relativos aos proprietários da classe média comparativamente à classe alta.

As famílias com muita riqueza podem beneficiar com a inflação dos ativos enquanto o acesso ao mercado imobiliário diminuirá para as famílias que não possuem propriedade. O aumento do preço das habitações pode aumentar o fator de desigualdades entre as famílias que detém as suas propriedades e aquelas que não, entre famílias que podem acomodar o pagamento do empréstimo e as que não podem.

2.2 A habitação através das várias faixas etárias

O valor das habitações sobe com o aumento da idade em média nos países da OCDE, a dívida hipotecária vai aumentando à medida que as famílias entram num período do seu ciclo de vida caracterizado por rendimentos mais avultados.

Na figura 2.10., podemos observar que a riqueza média bruta e líquida da habitação própria e secundária e a dívida hipotecária da primeira e segunda habitação em todas as faixas etárias do agregado familiar.

A propriedade habitacional aumenta com a idade dos 16-34 anos até aos 45-54 anos, antes de estabilizar entre os 45 anos e 74 anos. Depois desta idade começa a declinar para idades acima de 75 anos. O valor da habitação que seja ocupada pelo proprietário aumenta de forma constante até aos 65-74 anos, depois tem uma ligeira descida para o grupo mais antigo. Estes dados indicam que as dívidas hipotecárias facilitam a acumulação de riqueza, neste sentido a riqueza bruta cresce à medida que as famílias entram no mercado imobiliário, mas em contrapartida a riqueza líquida cresce de forma mais lenta à medida que as famílias pagam as suas hipotecas.

A Figura 2.10 mostra um aumento da dívida hipotecária nas idades dos 35 aos 44 anos, demonstrando que as famílias à medida que entram num período caracterizado por salários mais altos e mais estáveis têm maior preponderância de pedir crédito hipotecário e começar a acumular riqueza. Os passivos da primeira habitação, vão caindo com a idade após atingirem o pico entre os 35-44 anos à medida que as famílias reembolsam gradualmente a dívida.

O valor da habitação secundária é mais baixo que o valor da primeira habitação seguindo um padrão similar durante o seu ciclo de vida. O valor da habitação secundária aumenta com a idade de forma constante atingindo o pico entre os 55 e 64.

A dívida hipotecária neste caso atinge o pico mais tarde do que a da primeira habitação sendo de 45-54 anos para a habitação secundária e 34-44 anos para a primeira habitação.

Figura 2.10. Valor medio de ativos e passivos a habitação própria e secundaria por idade, 26 países da OCDE.

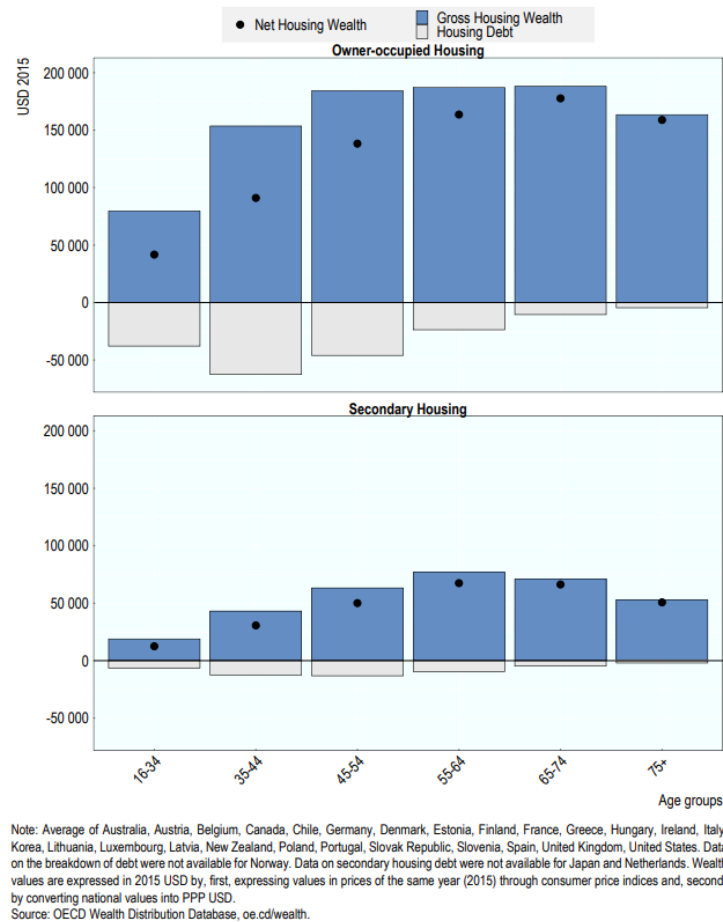


Figura 2.10. Valor medio de ativos e passivos a habitação própria e secundaria por idade, 26 países da OCDE.

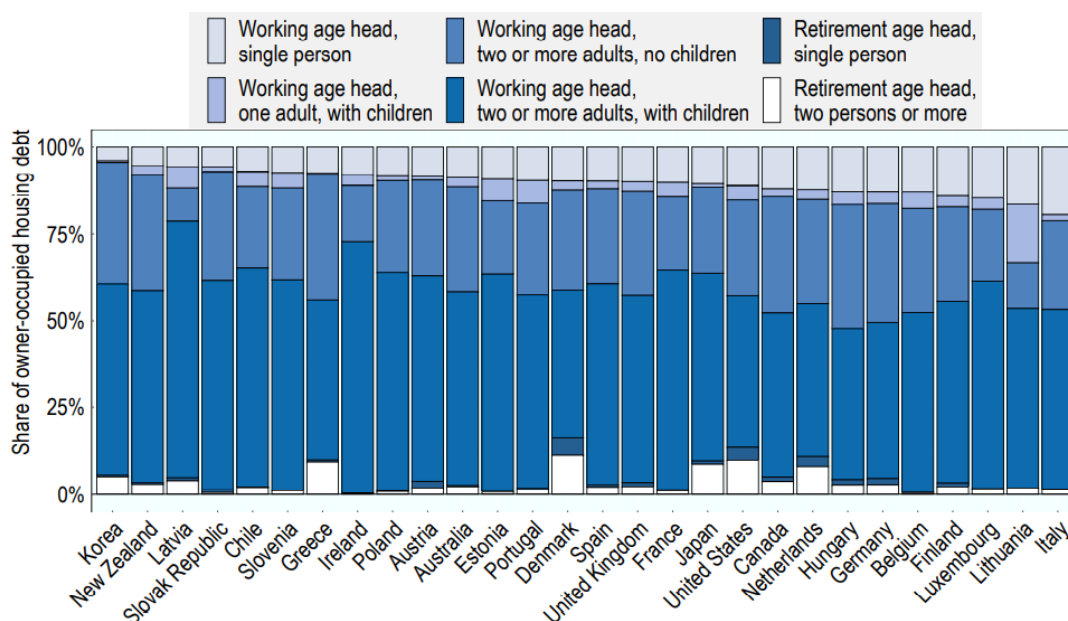
Fonte Housing taxation in OCDE countries (2022,p.48)

Na Figura 2.11., podemos observar que a maioria da dívida Imobiliária em todos os países é detida pelas famílias que tenham dois ou mais adultos e que estejam na idade ativa, estando maioritariamente concentrada nas famílias com dois adultos em idade ativa e com filhos, detendo uma percentagem que varia de 42% na Dinamarca até 74% na Letônia. Por outro lado, famílias com só um membro em idade ativa com ou sem filhos, detêm menos de 20% da dívida imobiliária em quase todos os casos, com exceções para a Lituânia tendo 32% e Itália 21%. Além disso, as famílias cujos membros já estejam reformados, estes detêm menos de 5% da dívida imobiliária em 21 dos 28 países da OCDE.

Estes dados são ilustrativos e a aquisição de crédito imobiliário está ligada a fatores do ciclo de vida como a coabitação com um parceiro e existência de crianças. A prevalência e a idade com

que os indivíduos em dado países entram nestes estágios, depende de uma mistura de cultura e fatores económicos.

2019 or latest available year



Note: Data on owner-occupied housing debt were not available for Norway.
Source: OECD Wealth Distribution Database, oe.cd/wealth.

Figura 2.11. Percentagem de dívida habitacional de primeira habitação por composição familiar, 28 países da OCDE.

Fonte Housing taxation in OCDE countries (2022,p.49)

As populações mais idosas cobrem uma percentagem elevada de reformados, que geralmente têm rendimentos mais baixos em comparação com o resto da população. Por outro lado, as famílias idosas possuem níveis elevados de património imobiliário de primeira habitação e detêm dívida hipotecária limitada, Figura 2.10.

Na Figura 2.12., podemos observar o rácio do valor médio da primeira habitação com o rendimento familiar das diferentes faixas etárias. O rácio aumenta com a idade dos membros da família e é mais elevado para os indivíduos com mais de 75 anos. Quando temos em consideração a figura 2.10., juntamente com esta figura, a clara diferença no rácio através da estrutura etária reflete-se no aumento da riqueza para grupos com idades mais jovens e o declínio para as gerações mais idosas.

Estes dados apontam para a existência de um grupo substancial com rendimentos baixos, mas com grande valor de ativos. Isto quer dizer que a população mais idosa detém elevados níveis de valor imobiliário, mas podem não ter o rendimento necessário para cumprir as suas obrigações fiscais.

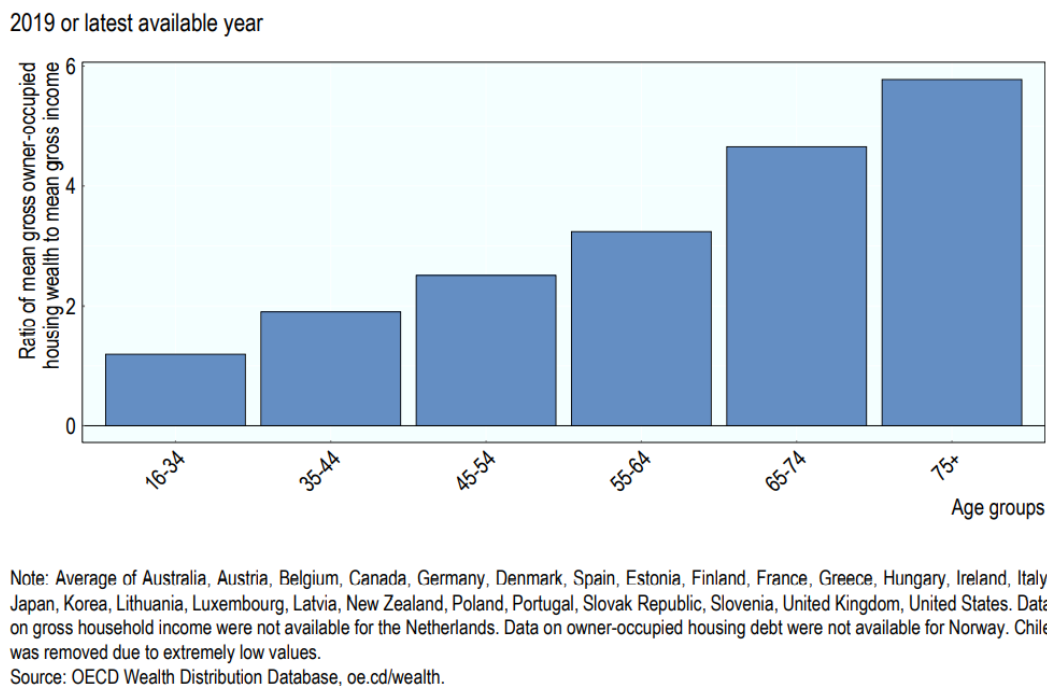


Figura 2.12 Rácio do valor medio da primeira habitação com o rendimento familiar das faixas etárias

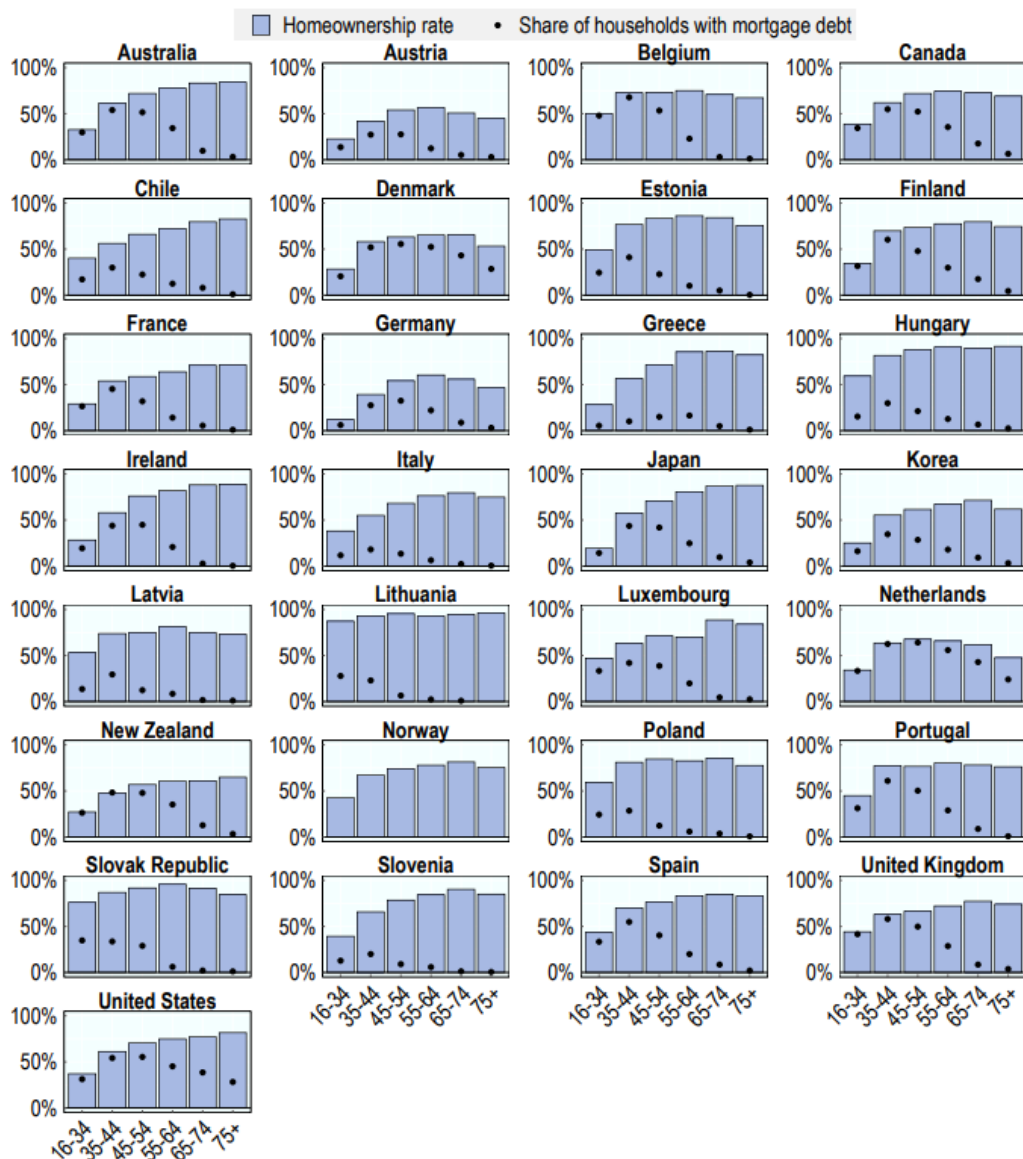
Fonte Housing taxation in OCDE countries (2022,p.50)

A similaridades na percentagem de idade dos indivíduos que detém habitações, mas a linha temporal para adquirir a habitação varia de país para país, como se pode observar na Figura 2.13. Os indivíduos entre os 16-34 anos têm a percentagem mais baixa de propriedade nos respetivos países. As taxas de propriedades aumentam estavelmente com a idade em alguns países, enquanto noutros os níveis de propriedade aumentam a meio da idade antes de estabilizar ou começar a cair para os indivíduos com idades mais avançadas.

Em países como a Austrália ou os Estado Unidos, a percentagem de propriedade aumenta com a idade o que sugere que os indivíduos mais jovens têm dificuldade em entrar no mercado imobiliário ou não querem. Em países como a Bélgica, Polónia e Portugal há uma grande percentagem de proprietários entre os 35 e os 44 anos e em diante, o que sugere uma facilidade em entrar no mercado imobiliário para gerações mais novas. Em países como Alemanha, Coreia

e Países Baixos há uma queda na percentagem de propriedade a partir da idade da reforma o que pode refletir cortes de rendimento que a idade implica.

Na Figura 2.13. podemos observar que quase todos os jovens que detêm propriedade habitacional também detêm crédito habitacional o que reflete a importância do crédito na aquisição de habitação para os indivíduos mais jovens. Em países como o Chile e a Grécia, o nível de crédito habitacional nas gerações mais novas é baixo estando muito abaixo das taxas de aquisição de habitação dos indivíduos mais jovens o que pode indicar que o crédito é menos acessível, que a habitação é acessível ou que o suporte familiar é significativo para adquirir habitação. Em países onde as populações têm crédito habitacional a maioria dos indivíduos pagou o seu crédito habitacional quando chegaram aos 45 anos, exemplo da Hungria e Polónia. Isto que pode significar crédito com um prazo de pagamento mais curto e aumento do acesso ao financiamento para as gerações mais jovens. Nos países onde exista uma relação entre propriedade habitacional e crédito pessoal, o crédito tende a ser pago perto da idade da reforma (por exemplo, Japão e a Austrália).



Note: Data on owner-occupied housing debt were not available for Norway.
 Source: OECD Wealth Distribution Database, oe.cd/wealth.

Figura 2.13 Percentagem de famílias que detêm a sua própria habitação e famílias que detêm crédito habitacional por idade, em 29 países da OCDE.

Fonte Housing taxation in OCDE countries (2022,p.52)

A taxa de propriedade habitacional tem vindo a cair sucessivamente á gerações em vários países. Na Austrália, a média das taxas de propriedade habitacional tem vindo a decrescer em todas as gerações do pós-guerra. A diferença entre gerações neste país é maior abaixo dos 40 anos, o que indica uma queda acentuada no acesso à habitação para os mais jovens.

No Reino Unido a taxa de propriedade habitacional para quem tivesse 25 anos e que tivesse nascido entre 1970-74 era de 34%, mas caiu para 16% para os nascidos entre 1985-89.

Nos Estados Unidos 69% das pessoas que tinham 35 anos nascidas em 1940 detinham as suas habitações, em comparação com aqueles que nasceram em 1980 que corresponde a 61%.

Em França, em 1973, as taxas de propriedade eram bastante similares para as gerações jovens que correspondiam a uma idade entre os 25 e os 34 anos nos primeiros três quintis. Durante as décadas de 1973 e 2003, a diferença entre o superior e inferior quintis das famílias mais jovens aumentou substancialmente como se pode observar na Figura 2.14., tendo as famílias com maiores rendimentos presenciado um aumento nas taxas de propriedade habitacional e as famílias com menores rendimentos um forte declínio.

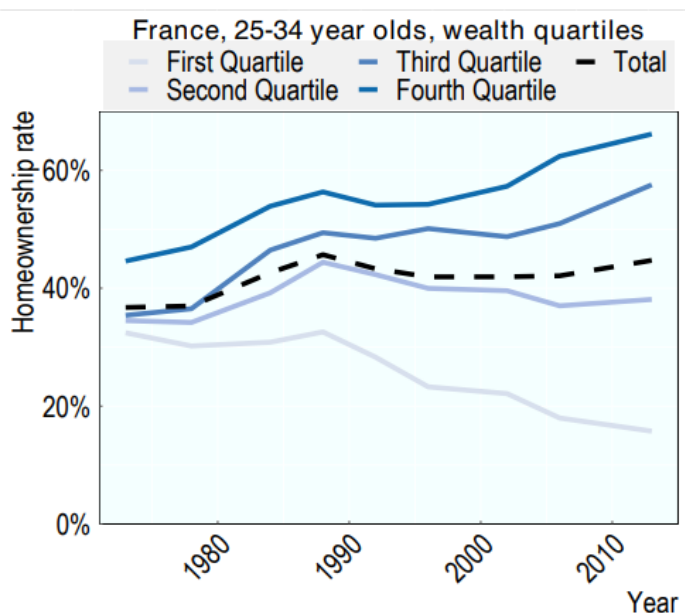


Figura 2.14 Evolução das percentagens entre as famílias mais jovens de França

Fonte Housing taxation in OCDE countries (2022,p.55)

Esta Figura 2.14 mostra as preocupações que existem nos países da OCDE quanto á possibilidade de as gerações mais jovens adquirirem habitação. Sendo motivo disto como analisado em supra o aumento da Habitação e a falta de habitações, tal como a urbanização e a mudança estrutural das famílias. No estudo realizado por Bonnet, Garbinti e Grobon (2018), chegaram à conclusão que nas áreas rurais (onde as habitações são mais baratas) a distribuição da propriedade entre os mais pobres e os mais ricos sofreu uma grande diferença. Enquanto os indivíduos com menos possibilidades (1º quartil) representavam mais de um terço (36%) dos

proprietários rurais em 1970, em 2013 representavam apenas 11% dos proprietários rurais, como se pode observar na Figura 2.15.

No mesmo período, a metade mais rica da população (quartil 3 e quartil 4) passou de 37% para 64% de proprietários rurais. A vasta maioria de proprietários habitacionais em áreas urbanas é formada pelos indivíduos com mais poder económico desse período, este fenómeno tem vindo a aumentar como se pode observar na Figura 2.16. Os indivíduos com mais possibilidades económicas (4º Quartil) representavam 38% da população no início do período e 42% em 2013. No mesmo período os indivíduos com menos possibilidades económicas que já se encontravam marginalizados em 1973 representando 15%, passaram de 15% para 8%.

De uma maneira geral o padrão de vida das populações mudou durante o período de estudo, acompanhando as mudanças do mercado laboral que contribui muito para as mudanças habitacionais. Neste período vemos que os indivíduos de classe média vivem cada vez mais em grandes cidades e Aglomerados de Paris, 44% em 2013 contra 25% em 1973, em detrimento das áreas rurais, cuja participação das famílias de classe média (quartil 1) caiu de 35% em 1973 para 14%, quarenta anos depois, como pode ser observado na Figura 2.17.

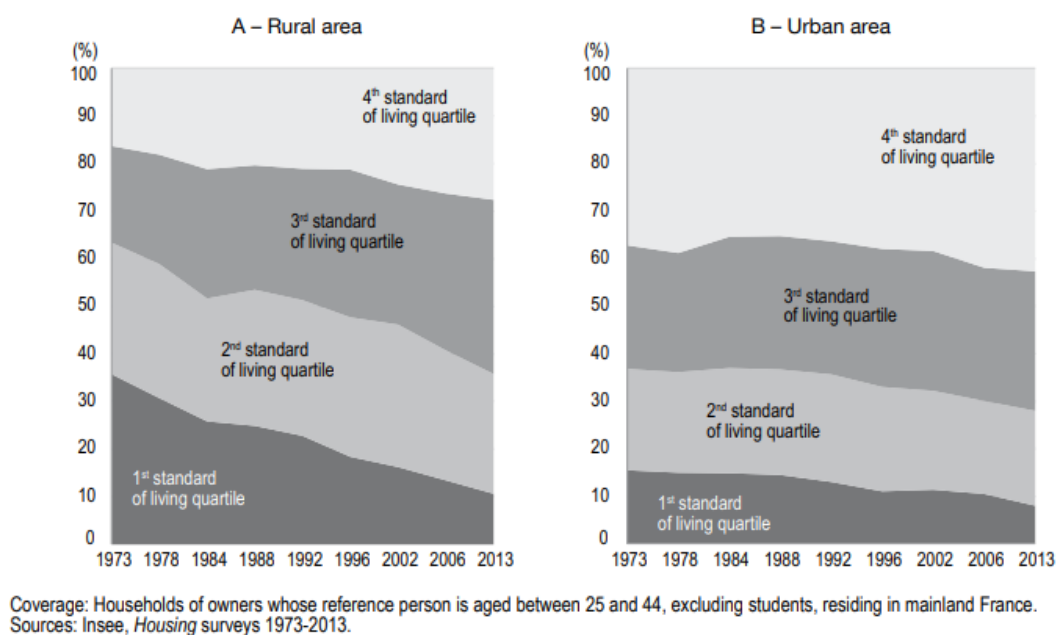


Figura 2.16 Proporção de proprietários rurais e urbanos por quantil de padrão de vida.

Fonte Housing and Housing markets (2018, p.129)

(In %)

	Q1		Q2		Q3		Q4		Total	
	1973	2013	1973	2013	1973	2013	1973	2013	1973	2013
Rural municipality	35	14	24	23	18	26	14	18	23	20
Urban unit with less than 10,000 inhabitants	11	11	11	14	10	13	7	8	10	12
Urban unit with 10,000 to 49,999 inhabitants	14	12	14	11	14	10	11	9	13	10
Urban unit with 50,000 to 199,999 inhabitants	15	19	17	14	17	13	14	11	16	14
Urban unit with 200,000 to 1,999,999 inhabitants	17	28	19	24	19	23	16	24	18	25
Paris conurbation	8	16	15	14	22	15	38	30	21	19
Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Coverage: Households whose reference person is aged 25 to 44, excluding students, residing in mainland France.
Sources: Insee, *Housing surveys* 1973 and 2013.

Figura 2.17 Mudança da localização da habitação de acordo com o padrão de vida quintil, 1973 e 2013

Fonte *Housing and Housing markets* (2018, p.129)

Cada vez as famílias têm menos filhos o que afeta a aquisição de habitação. Casais que tenham filhos têm em média maior disposição para possuir a sua própria habitação, o que pode explicar em parte o declínio entre os mais pobres a longo termo, (Bonnet, Garbinti e Gorbon,2018). As desigualdades de rendimento e riqueza que tem surgido entre os jovens podem ser atribuídas à subida dos juros de empréstimo e à crescente importância da assistência das famílias que se encontram concentradas nos herdeiros. As gerações futuras irão continuar a ver quedas na propriedade habitacional, enquanto as famílias com maiores rendimentos, riqueza e acesso a recursos familiares podem ver uma subida ou um declínio menos acentuado. Estes dados são relevantes para países que estejam a mudar a sua estrutura etária e o aumento dos preços das casas, não devendo tirar conclusões para outros países devido a falta de dados.

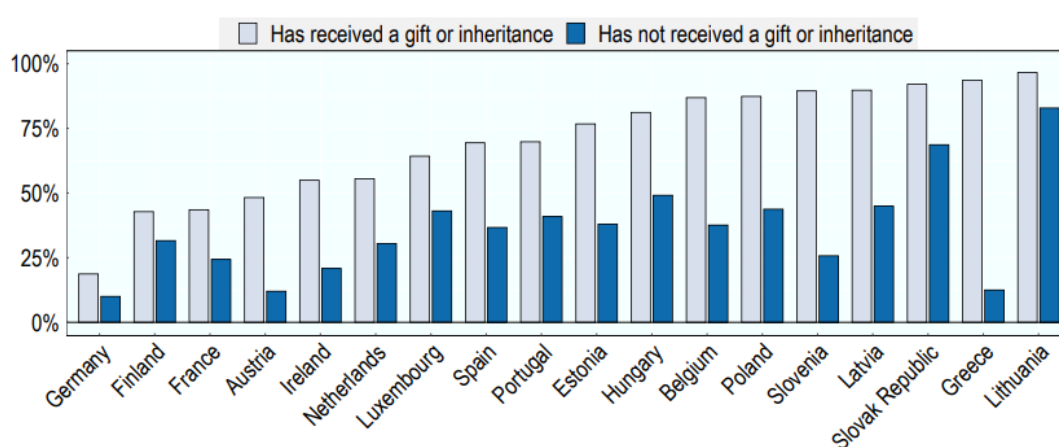
2.3 Heranças e Habitação

Para os jovens que recebem doações ou heranças, facilita o acesso à propriedade para algumas famílias, ajudando a acumular riqueza. Entre os 18 países da OCDE as famílias entre os 16-34 anos são mais propícias a ter habitação própria se tiverem recebido uma doação ou herança, Figura 2.18.

Na maioria dos países a percentagem da propriedade habitacional entre os que receberam transferências das famílias é duas vezes superior às dos que não receberam. As diferenças são maiores na Grécia onde a diferença entre os dois grupos é de 94% e 13% respetivamente e

menor na Lituânia onde a diferença é de 97% para os beneficiários e 83% para os não beneficiários.

Receber doações ou heranças tem um papel fundamental para facilitar os mais jovens a adquirir habitação onde existe uma diferença significativa entre herdeiros e não herdeiros. Países como Finlândia, Lituânia e República Eslovaca têm menores diferenças de propriedade entre os que são beneficiários e os que não são, sugerindo que nesses países as transferências não são decisivas para adquirir habitação, no futuro a subida do preço da habitação pode fazer com que fique mais difícil para as gerações mais jovens a aquisição de habitação sem apoio na forma de doações ou heranças, aumentando a desigualdade intrageracional.



Note: The population-weighted average of each pair of bars is equal to the homeownership rate for 16-34 year old households in each country. Data on the prevalence of gifts and inheritances were not available for Italy. Source: Eurosystem Household Finance and Consumption Survey.

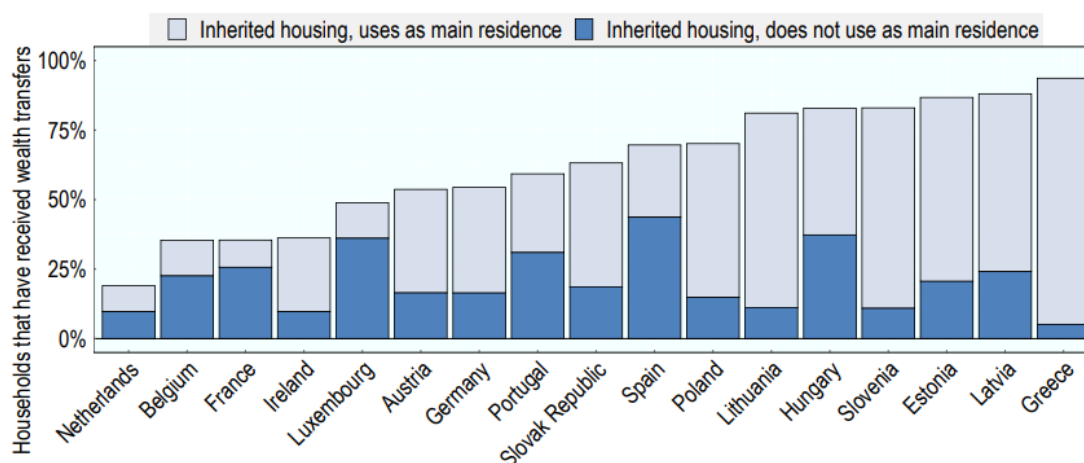
Figura 2.18. Percentagem de proprietários habitacionais com 16-34 anos, beneficiários e não beneficiários de presentes ou heranças, 18 países da OCDE

Fonte Housing taxation in OCDE countries (2022, p.57)

Entre os beneficiários a percentagem de proprietários que recebem transferências de riqueza varia de 19% nos Países Baixos, até 94% na Grécia e é acima de 50% em quase todos os países dos quais menos cinco pertencem, como observado na Figura 2.19.

Os países do Leste Europeu têm mais beneficiários destas transferências que a Europa Ocidental. Dado a elevada percentagem de habitações entre as populações mais idosas, frequentemente essas habitações são transmitidas para os seus descendentes. Os herdeiros nos países como Grécia, Lituânia e Eslováquia usam como residência principal. Ao contrário dos

países como Luxemburgo, França e Bélgica, usam a habitação herdada como uma residência secundária ou vendem as habitações. Isto pode ser explicado como problemas de mobilidade, devido ao fato de as habitações herdadas serem longe dos locais de trabalho não sendo possível usar como residência principal. Variação na composição da família pode também ser um fator importante visto que a herança pode ter vários herdeiros, sendo a habitação herdada vendida para dividir o valor entre os herdeiros.



Note: Households that do not use inherited or gifted housing as their main residence may use it for other purposes or may have disposed of it. Data on inherited or gifted non-primary housing assets were not available for Finland. Data on the prevalence of gifts and inheritances were not available for Italy.

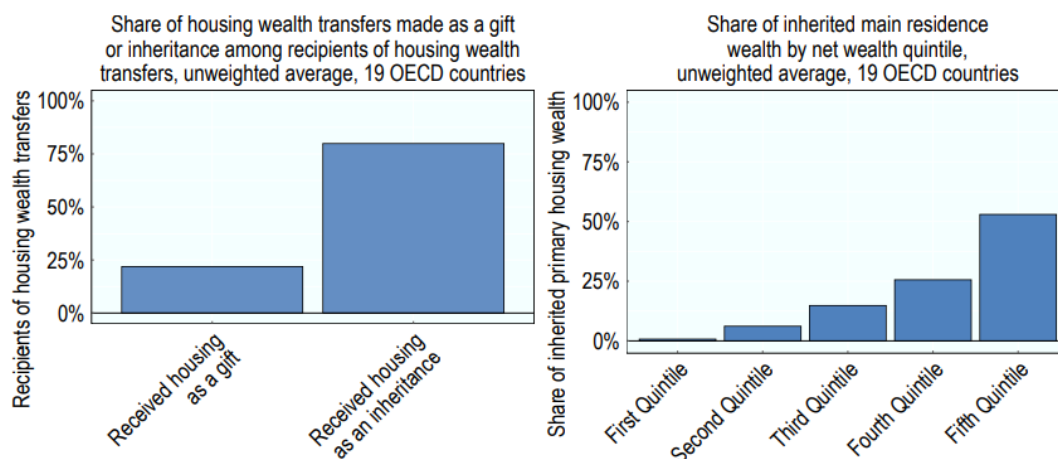
Source: Eurosystem Household Finance and Consumption Survey.

Figura 2.19. Percentagem de beneficiários de transferências de heranças ou presentes de Habitação, 17 Países da OCDE

Fonte Housing taxation in OCDE countries (2022, p.58)

Em 19 países da OCDE aproximadamente 75% das transferências de habitação acontecem na forma de heranças, enquanto 25 % tem como forma uma doação durante a vida do doador, Figura 2.20. Pode dever-se a que os proprietários tenham a intenção de manter a habitação até ao fim da sua vida, mas também pode refletir uma tributação preferencial da herança do que se fosse doada, em alguns países.

Em média mais de metade das heranças de habitação principal pertencem ao topo do quintil, em contraste apenas 1% das heranças de habitações principais é propriedade das famílias com rendimentos mais baixo que correspondem a 20% da distribuição de riqueza.



Note: Average of Austria, Belgium, Germany, Estonia, Finland, France, Greece, Hungary, Ireland, Italy, Lithuania, Luxembourg, Latvia, Netherlands, Poland, Portugal, Slovenia, Slovak Republic, Spain. Left panel: Households who have received both inherited and gifted housing were counted in both categories; therefore, the two bars in this figure add up to slightly more than 100%. Right panel: Quintiles range from first (lowest) to fifth (highest). See Box 2.1 for a description of how quintiles are calculated.
 Source: Eurosystem Household Finance and Consumption Survey.

Figura 2.20. Percentagem de riqueza habitacional por presente ou herança entre quintis de riqueza Líquida, média não ponderada, Países da OCDE

Fonte Housing taxation in OCDE countries (2022, p.59)

3 Tributação da Habitação nos países da OCDE

Os sistemas fiscais, no que implica à tributação da habitação, partilham similaridades entre eles, sendo que existe um tratamento fiscal na propriedade para habitação e naquela que é para arrendar. Na aquisição de habitação os impostos mais comuns são os impostos de transação entre os países. Na fase de propriedade em todos os países da OCDE existem impostos sobre a propriedade inamovível. O rendimento gerado pelas habitações arrendadas é comumente tributado. A possibilidade de deduzir os juros dos empréstimos é uma prática comum entre os países, em particular para a propriedade arrendada. No caso da alienação da propriedade, muitos países isentam os ganhos capitais, da venda da habitação principal, enquanto os ganhos das habitações secundárias são geralmente tributados, as obrigações fiscais podem geralmente ser reduzidas se o proprietário mantiver na sua posse o imóvel por um período prolongado. As heranças e as doações também são taxadas quando os imóveis são transferidos para os herdeiros. Na Figura 3.1 podemos observar os géneros de impostos usados pelos países para tributar a habitação.

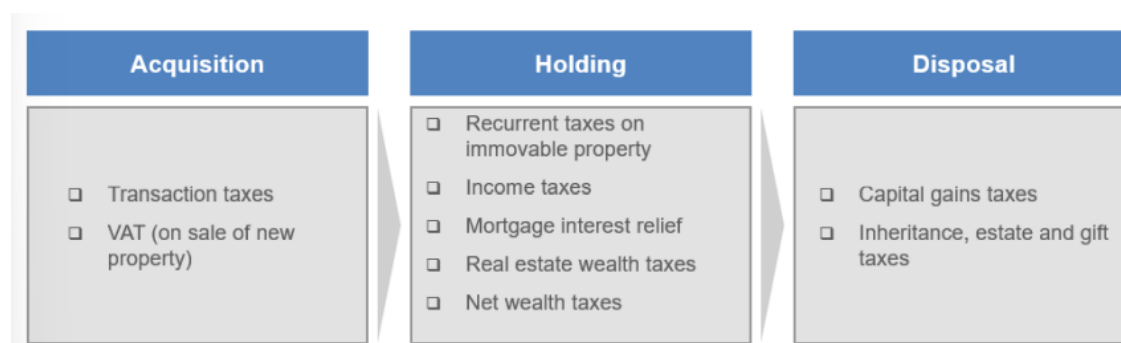


Figura 3.1. Tributação da habitação durante o ciclo de vida dos ativos

Fonte Housing taxation in OCDE countries (2022, p.59)

Dos 38 países da OCDE 30 deles aplicam impostos de transação sobre bens imóveis. Os impostos de transação são tipicamente impostos de imposto único, sendo que alguns países aplicam uma taxa de imposto que depende do preço da habitação como, por exemplo, Portugal e o Reino Unido.

Habitações, residências novas, são geralmente isentas de impostos de transação, mas o imposto sobre o valor acrescentado geralmente aplica-se á nova propriedade residencial, geralmente a uma taxa reduzida. Alguns países aplicam isenções na tributação de impostos de transação para

os adquirentes de primeira habitação, que tipicamente está condicionado ao valor da habitação, por exemplo, Canada e Reino Unido da Grã-Bretanha.

Os impostos que incidem sobre a propriedade inamovível são tipicamente pagos pelos proprietários, podendo haver exceções onde os ocupantes da propriedade é que são tributados, tributando os prédios e a terra, noutros casos taxando só a terra ou tendo taxas diferentes para prédios urbanos e prédios rústicos mediante a sua classificação.

Na maioria dos países as obrigações fiscais dependem do preço estimado de mercado da propriedade que poderá ser diferente do seu verdadeiro valor. Quatro países, sendo eles a República Checa, Israel, Polónia e República Eslovaca, usam um sistema baseado na área da propriedade, onde o imposto se baseia na área efetiva da propriedade, e uma minoria de países têm impostos progressivos sobre a propriedade, por exemplo, na Grécia e México onde aplicam um limite de isenções também com elementos de progressividade.

Dezassete Países da OCDE possibilitam a dedução de juros por via de deduções fiscais ou créditos fiscais, para os donos das habitações. Estas deduções dependem de país para país. Por exemplo, na Finlândia a dedução de juros está limitada, no Chile aplica-se apenas abaixo de um certo rendimento ou, como na Coreia do Sul, têm como limite o valor patrimonial.

Três países da OCDE, Noruega, Espanha e Suíça cobram impostos anuais sobre a riqueza total acima de determinado limite. As habitações habitadas tipicamente beneficiam de um tratamento fiscal preferencial. Por exemplo, a Espanha aplica uma isenção à habitação principal do sujeito passivo até 300 000 euros, em conjunto com o limite padrão de isenção de imposto sobre o património líquido de 700 000 euros.

Na Noruega só 25% do valor total da propriedade é sujeito a impostos, enquanto na segunda habitação o imposto incide sobre 95% do valor da propriedade. Certos países cobram impostos a nível nacional sobre a riqueza imobiliária acima de um certo limite, como, por exemplo, a França.

Vinte países da OCDE concedem isenções totais sobre a venda das residências principais, enquanto outros concedem isenção ou concedem um tratamento fiscal favorável mediante certas condições como a posse da habitação durante determinado tempo ou reinvestir o valor da venda noutra propriedade.

As mais valias e outros ativos habitacionais são tributados em 33 países da OCDE embora possam ser reduzidas se sujeitas a um período mínimo de propriedade.

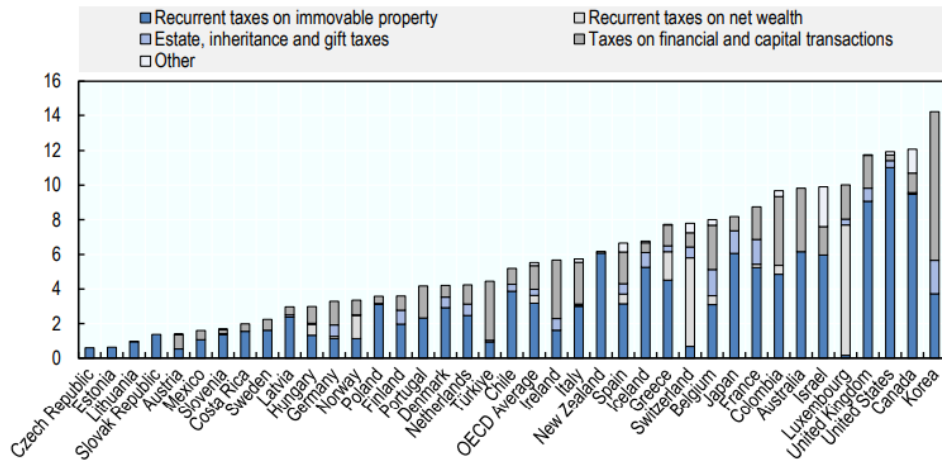
Onde existe a tributação da propriedade, os países aplicam uma mistura de taxas progressivas e fixas.

As heranças e doações também são tributadas em muitos países quando são transmitidas para os herdeiros, a primeira habitação pode beneficiar de tratamento fiscal preferencial. A maioria dos países isentam a primeira habitação enquanto outros aplicam taxas mais baixas, muitos países impõem condições para ter a isenção ou redução de taxa. Outra habitação é tipicamente incluída na herança ou na base do imposto.

3.1 Receitas fiscais da tributação de imóveis na OCDE

Em média, entre os países da OCDE, os impostos que incidem sobre a propriedade representam 6% do total dos impostos, uma percentagem pequena quando comparado com os outros impostos, como os impostos sobre os bens e serviços que pesam 33%, contribuições para a segurança social 26% do total, impostos sobre as pessoas singulares 23% e impostos sobre as pessoas coletivas 10% do total. Mas existem variações entre países, alguns atingido 10% ou mais do total de impostos, chegando a 14% na Coreia e 12% no Reino Unido, Estados Unidos e Canada, em comparação com a percentagem de menos de 1% na República Checa, Estónia e Lituânia, como observado na Figura 3.1.

Os impostos que provêm da propriedade inamovível representam a maior parcela dos impostos que incidem sobre a propriedade na maioria dos países da OCDE, representando 62% do total das receitas fiscais que incidem sobre a propriedade. Os impostos que incidem sobre transferências financeiras e de capitais, que incluem os impostos sobre transferências de imóveis, têm uma percentagem de 27% em média no total das receitas que provêm dos impostos sobre a propriedade. Os impostos que incidem sobre a riqueza líquida, as heranças e doações, incidem sobre um vasto leque de ativos incluindo habitações, que geralmente contam para uma pequena percentagem do total das receitas dos impostos que incidem sobre a propriedade, como pode ser observado na Figura 3.1.



Note: 2019 data for Australia, Greece, Japan, New Zealand and the OECD average. Data include taxes paid by households and non-households and include household and non-household real estate.

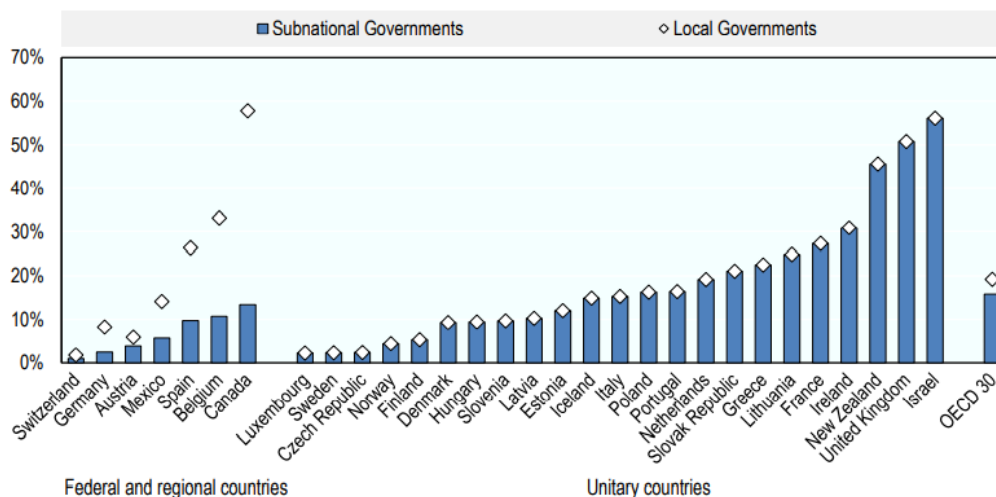
Source: OECD Revenue Statistics

Figura 3.1. Percentagem total das receitas fiscais dos Impostos sobre a propriedade

Fonte Housing taxation in OCDE countries (2022, p.76)

Na maioria dos países as receitas dos impostos sobre a propriedade inamovível são totalmente ou parcialmente receitas dos governos locais, assim sendo, mesmo que as receitas totais correspondam a uma pequena parte do total das receitas fiscais, estes impostos têm uma percentagem significativa nas receitas fiscais dos governos locais. Impostos sobre a propriedade contam 19% das receitas dos governos locais e 16% do total dos governos federais para os países que são uma federação em média como observado na Figura 3.2.

Os impostos sobre a propriedade são impostos que o governo local tem mais controlo como introdução ou remoção de taxas, as isenções, mesmo que o nível de autonomia varie de país para país.



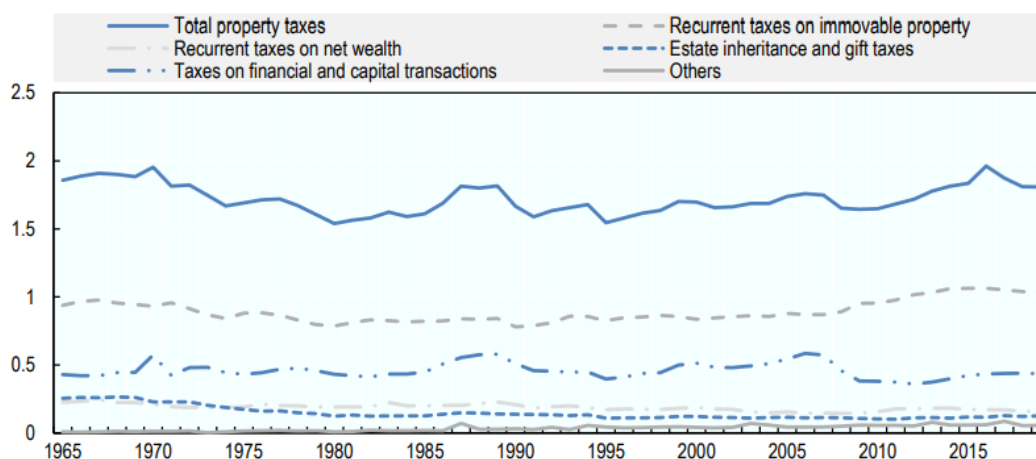
Note: Local and state revenues are consolidated to reflect own-source revenue (defined as total revenue minus the inter-governmental transfer revenue of that government level). The allocation of revenues between different levels of government is specified in the Fiscal Decentralisation Database. Values as of 2019 or closest year with available data.

Source: OECD Revenue Statistics (for recurrent tax on immovable property); OECD Fiscal Decentralisation Database (for SNGs' revenue); Making Property Tax Reform Happen in China: A Review of Property Tax Design and Reform Experiences in OECD Countries (OECD, 2021^[5])

Figura 3.2. Percentagem das receitas dos governos locais e sub-governos dos impostos sobre a propriedade inamovível

Fonte Housing taxation in OCDE countries (2022, p.77)

A receita total dos impostos sobre a propriedade em relação ao PIB tem-se mantido constante, oscilando entre 1.5% e 1.9% nas últimas seis décadas, como observado na Figura 3.4. Os impostos sobre os bens imóveis aumentaram de 0.94% em 1965 para 1.03 do PIB em 2019. Por outro lado, entre 1965 e 2019, as receitas de impostos sobre heranças e doações decresceu de 0.25% do PIB para 0.13% e as receitas da tributação da riqueza caíram de 0.23% do PIB para 0.16%, refletindo o fato que alguns países abandonaram este imposto ou reduziram as bases do imposto.



Note: Tax revenues for the Property taxes and Others categories in Iceland in 2016 are calculated as the mean of values for 2015 and 2017. Iceland experienced unusually high tax revenues in 2016 from one-off stability contributions from entities that previously operated as commercial or savings banks and were concluding operations. The tax revenues, equivalent to 15.7% of Iceland's GDP in 2016, led to a spike in the OECD average Property taxes and Others categories (Revenue Statistics, 2018).

Source: OECD Revenue Statistics Database

Figura 3.3. Percentagem das receitas dos impostos sobre a propriedade sobre o PIB ao longo dos anos

Fonte Housing taxation in OCDE countries (2022, p.78)

O valor das habitações nas recentes décadas tem vindo a aumentar, proporcionalmente as receitas dos impostos sobre a habitação deveriam também ter aumentado, mas não é o que se verifica. Isto acontece devido ao fato que os impostos incidirem sobre os valores da habitação que não estão atualizados subestimando o valor das mesmas. Alguns países da OCDE limitam o valor que determinada avaliação da habitação e o valor de impostos pode subir num dado ano aumentando as diferenças entre as receitas dos impostos e o valor da habitação. Existem baixos níveis de flexibilidade para os impostos sobre bens imóveis, bem como uma baixa elasticidade das receitas de impostos sobre a propriedade em relação aos preços das habitações.

As mais valias que resultam da venda da residência principal são quase sempre isentos resultando em substanciais perdas de receita. Outras políticas fiscais para promover a propriedade habitacional tem vindo a reduzir a base e a capacidade de aumentar a receita dos impostos sobre a habitação como a isenção na transação para quem adquirir habitação pela primeira vez.

Os impostos que incidem sobre a propriedade inamovível são geralmente pagos pelos proprietários mas existem exceções como no Reino Unido “The Concil Tax2 e em “França Taxe d’ Habitation”, estes impostos são pagos pelos ocupantes sejam eles proprietários ou arrendatários. A maioria dos países tributam o valor da terra e dos prédios. Impostos que incidem inteiramente sobre a terra só se encontram em três países da OCDE como Austrália.

Noutro país como a Finlândia a taxa de imposto que incide sobre a terra é mais alto que a taxa de imposto que incide sobre os prédios. A maioria dos países da OCDE utilizam como base da tributação o valor da propriedade, mas 4 países da OCDE usam a área da propriedade como base do imposto, como Israel.

Os impostos sobre a propriedade são na maior parte referente à taxa única, mas na uma minoria de países como Austrália e Irlanda usam taxas progressivas. A natureza dos impostos sobre a propriedade há muito que é debatida, tendo benefícios sendo que as taxas que incidem sobre a propriedade inamovível é menos nociva para o crescimento a longo termo, comparado com impostos de consumo e impostos sobre as pessoas singulares.

Isto acontece porque são ativos de difícil mobilidade e conseqüentemente há uma resposta comportamental limitada ao imposto. Exemplo da terra que é um bem fixo.

Em teoria há quem argumente que um imposto que incida apenas sobre a terra não iria desencorajar os investimentos. A maioria dos países tributa a terra e os prédios devido a dificuldade em separar os dois. Os impostos sobre a propriedade inamovível podem atuar como um benefício fiscal, o que significa que existe uma forte ligação entre o imposto pago e os serviços recebidos. Nos locais onde os impostos estão diretamente ligados ao bem público local tornam-se num pagamento por serviços tendo um impacto menos destrutivo. (Brys et al.2016)

Os impostos sobre a propriedade foram identificados como uma boa fonte de receitas para os governos locais sendo arrecadado dos residentes dessa região com poucos desperdícios, além disso os valores das propriedades refletem os serviços prestados pelos governos locais, sendo uma receita estável, tendo em conta a sua natureza inamovível enquanto outros impostos podem ser muito móveis e também tornando os governos locais responsáveis perante os residentes que pagam os impostos.

Muitos estudos constataam que os impostos sobre a propriedade inamovível são regressivos no que toca ao rendimento, mas outros sugerem que se for desenhado uma cuidadosa estrutura fiscal e possibilitar alívio para as famílias de baixo rendimento pode aliviar este efeito regressivo. A capitalização dos impostos na medida em que as obrigações reduzem o preço da habitação afeta a distribuição dos impostos sobre a habitação que por fim suporta o próprio imposto. Onde se capitaliza o total dos impostos, os donos atuais suportam a totalidade, enquanto no caso onde acontece capitalização parcial em que os atuais donos são capazes de passar a incidência para os novos donos. O efeito da distribuição vai depender do perfil do proprietário e dos possíveis proprietários, se os últimos forem jovens e com menos rendimentos, uma forte capitalização sugere mais efeitos progressivos.

Os impostos atuais levantam preocupações na liquidação dos impostos, imposto mais alto na propriedade inamovível pode causar problemas de liquidação para os sujeitos passivos que não tenham o rendimento necessário para cumprir as suas obrigações, como, por exemplo, quando o valor das habitações aumenta sem que o rendimento das famílias aumente correspondentemente.

Os sistemas que baseiam o imposto no valor de mercado da propriedade são mais eficientes e igualitários que os sistemas que têm por base a área do tamanho da propriedade o que pode ser uma má maneira de medir a riqueza e a habilidade para pagar porque não se tem em consideração as características da propriedade e a sua localização. A tributação de habitação quando as atualizações estão desatualizadas cria distorções entre as habitações que não foram reavaliadas e as novas habitações, além de usar o valor não atualizado para tributar o que reduzirá a igualdade horizontal na medida que habitações que tenham o mesmo valor possam não ser sujeitas as mesmas taxas e a igualdade vertical, as habitações com mais valor poderão não pagar tantos impostos. Assim sendo, garantir a atualização dos valores das habitações é um pré-requisito para garantir a eficiência, equidade e o aumento da receita fiscal.

Muitos países normalmente reavaliam o valor das terras e das propriedades como por exemplo na Lituânia onde os valores são validos por 5 anos, por outro lado há certos países que usam valores desatualizados como a Áustria que usa valores de 1973.

Muitos países usam a inflação ou um fator corretivo para manter os valores atualizados. Isto pode causar desigualdades a longo prazo visto que não capta as variações de preço entre as diferenças de áreas ou propriedades. Deste modo a atualização regular é a única forma de garantir a receita fiscal de uma forma eficiente e igualitária. A maneira mais comum de avaliar é comparar as vendas entre as propriedades similares, sendo um método custoso a nível administrativo, mas a digitalização e o uso de programas de computador avaliando em massa, a partir de um modelo matemático, pode vir a reduzir os custos.

Outras ferramentas tais como o uso de plataformas digitais que fazem propaganda de habitação para venda pode também ajudar os governos a atualizar corretamente as atualizações das habitações, estas atualizações podem ser impopulares, sendo um dos motivos dos países usarem dados desatualizados e que procurem estabelecer um sistema que avalie regularmente fazendo uma reforma abrangente do imposto predial como média dá para mitigar possíveis aumentos nas obrigações fiscais.

Como, por exemplo, a Irlanda que em 2013 introduziu o imposto sobre a propriedade local, sendo os valores da propriedade reavaliados em 2016, sendo adiado, tendo como efeito os

valores das propriedades desatualizados e as habitações construídas depois de 2013 não estavam sujeitas a impostos. A reforma do imposto sobre a propriedade local em 2021, redução das taxas, ampliou a base e exigiu que os contribuintes atualizassem o valor das suas habitações assim como as declarassem para imposto as habitações que não estavam a ser tributadas por terem sido construídas depois de 2013.

Como o valor a pagar de impostos aumentou o governo aumentou o limite em que os sujeitos passivos estão isentos de pagar impostos sobre a propriedade, baixando os impostos pagos dos impostos deferidos de 4% para 3%.

Os pagamentos dos impostos sobre a propriedade normalmente envolvem um ou dois grandes pagamentos o que pode causar transtorno para os contribuintes devido a baixa liquidez. Desta forma o pagamento em parcelas pode ajudar os indivíduos a gerir melhor a sua liquidez. Reschovsky e Waldhart,2012, no seu estudo chegaram à conclusão que incluir um regime de três prestações resulta numa percentagem mais baixa de incumprimento sendo que ao adicionar este regime irá reduzir em 1.12% o incumprimento, sendo o incumprimento na amostra deste estudo de 2.5%, se for aumentado para três irá reduzir para quase metade.

Normalmente os países deixam os impostos serem diferidos para alturas em que os contribuintes possam ter maior capacidade de os liquidar. Estas medidas costumam estar reservadas a indivíduos com baixos rendimentos e pessoas reformadas. Uma forma de resolver pode passar pela cobrança de juros a uma taxa que não faça com que as famílias sejam penalizadas pela sua decisão de diferir, ou dar à autoridade tributária o direito a uma participação na propriedade, igual ao valor do imposto como uma percentagem do valor de mercado da habitação o que iria resultar de uma venda a autoridade tributária.

As isenções de impostos para famílias podem fazer com que haja maior igualdade nos impostos sobre a propriedade. Uma das opções pode passar por dar uma exceção de determinado limite para todos os contribuintes, sendo a melhor forma a prestação de uma quantia fixa, visto ter um efeito progressivo na distribuição das taxas do imposto devido ao fato dos contribuintes com baixos rendimentos tendem a possuir habitações com valores mais reduzidos tornando assim a intenção maior para os valores da sua habitação.

Impostos progressivos sobre a propriedade são usados na minoria dos países da OCDE, aumentando a igualdade vertical na medida que os contribuintes com valores mais altos de propriedade estão sujeitos a taxas mais elevadas, a progressividade irá depender da distribuição da habitação entre a distribuição de rendimento e riqueza.

As taxas progressivas podem ser mais destrutivas que taxas únicas devido ao fato de os contribuintes poderem-se mover para regiões com impostos mais baixos. Uma alternativa aos impostos progressivos nas propriedades individuais pode passar por sujeitar o total da riqueza imobiliária líquida dos contribuintes a impostos progressivos, como em França onde se cobra um imposto progressivo a nível nacional sobre o total da riqueza imobiliária acima de um certo limite.

As habitações secundárias são tipicamente mais tributadas que as de primeira habitação, estando concentradas no topo das famílias com mais rendimentos. Aumentar a tributação deste tipo de habitação pode aumentar a progressividade, mas também pode aumentar a já existente preferência na tributação da primeira habitação podendo levar a questões de igualdade no que respeita a habitações para arrendar. É importante distinguir entre habitações de arrendamento longo e de curto arrendamento e habitações secundária que não geram rendimento. Impostos mais altos sobre habitações para arrendar pode levar a desigualdades se forem os arrendatários a suportar o impacto económico dos impostos. O aumento dos impostos sobre as habitações que não geram rendimentos é esperado que aumente a igualdade, visto que incide sobre o proprietário dos imóveis.

Em 30 dos 38 países da OCDE têm impostos de transação sobre a propriedade imóvel, aplicando-se na maioria dos casos sobre o valor de mercado do imóvel no momento da venda, as taxas destes impostos são quase sempre taxas únicas, mas existem 7 países que aplicam taxas progressivas sendo eles a Austrália, Canada, Israel, Coréia, México, Portugal e Reino Unido. O imposto é devido pelo comprador no momento da compra do imóvel.

Quatro países providenciam isenção abaixo de um certo valor, Austrália, Canada, Áustria e Portugal, enquanto 6 países aplicam isenções ou uma tributação preferencial para pessoas que comprem a primeira habitação, Austrália, Canada, Hungria, Itália e Reino Unido. Nas novas habitações é comum haver exceções de impostos de transação, ou como nos casos da França, serem objeto de taxas mais baixas e o imposto sobre o valor acrescentado às vezes é aplicado a uma taxa reduzida.

A base dos impostos de transação é geralmente o preço de compra sendo de fácil mensuração, além disso os proprietários têm o incentivo de declarar a compra para garantirem os documentos legais para salvaguardar os seus direitos de propriedade. Estes impostos têm taxas elevadas de cumprimento e custos administrativos reduzidos. Mas os impostos sobre transações têm uma natureza destrutiva, visto que desencoraja a propriedade de um ativo e também desencoraja as transações que iria disponibilizar o ativo de forma mais efetiva. Isto tem como repercussão

diminuir estes efeitos em alguns autores advogando uma redução das taxas dos impostos de transação e o aumento em impostos menos destrutivos.

Os impostos sobre as transações podem ser reduzidos quando são altos ou removidos para promover a eficiência nas habitações. Mas uma redução ou a remoção deste deve ser evitada visto que faria com que os proprietários atuais ganhassem aumentos inesperados, sendo as reduções de taxas capitalizadas no valor das propriedades. No momento atual de altos preços das habitações estas medidas iriam piorar a acessibilidade à habitação.

Uma reforma gradual da redução de impostos sobre as transações seria financiada por um aumento de impostos economicamente mais eficientes sobre os atuais proprietários, ajudando a melhorar a eficiência e a equidade.

Uma das opções seria reduzir ou remover este imposto sobre as primeiras habitações mantendo a sua incidência nas habitações secundárias eliminando as distorções na propriedade residencial, prevenindo as transações especulativas nas segundas habitações. A redução ou remoção deste imposto fará com que preços das primeiras habitações fossem capitalizados.

Outra das formas pode ser a incidência dos impostos sobre as transações progressivas podendo ajudar a aumentar a equidade e reduzir as distorções originando uma baixa no esforço dos contribuintes que tem mais dificuldades de pagamento mantendo a receita fiscal, e impondo taxas mais altas nas propriedades de valores mais elevados.

Os impostos sobre as transações têm sido usados para acalmar os preços das habitações, mas os resultados tem sido mistos. Em teoria estes impostos quanto mais altos, deveriam diminuir o mercado, mas ao mesmo tempo reduzir a possibilidade de bolhas limitando a especulação, como por exemplo na Bélgica com uma alta taxa de imposto de 16.5%, tendo tido movimentos de valorização trimestral não superando 2% durante períodos económicos favoráveis e não tendo depreciações abaixo de -2% durante períodos económicos menos favoráveis desde 1970.

Já o Japão também com taxas elevadas presenciou uma das maiores bolhas imobiliárias até é data. Para além disto são necessárias outras medidas como um aumento das taxas sobre a propriedade, evidências sugerem que taxas de impostos mais altas sobre a propriedade ajudam a limitar os booms imobiliários e a volatilidade a curto prazo.

As reformas fiscais que reduzem a dedução de juros Hipotecários podem levar à redução dos rácios de empréstimo em relação ao valor, apontando isto para o papel dos incentivos fiscais na aquisição de imóveis financiados pela dívida. Nesta reforma fiscal, removendo ou reduzindo estes benefícios fiscais, é estimado que reduza por volta de 10% o preço das habitações. Mas

esta medida é uma medida pontual sendo difícil usar as deduções de juros de uma maneira cíclica.

A regulação macro prudencial também tem um papel fundamental nestes casos. Em teoria esta regulação como o aumento dos requisitos de capital ou dos vários aspetos do crédito hipotecário, orientados para objetivos específicos como a alavancagem habitacional ou bancaria, para além disso são três medidas as que podem ser tomadas como os requisitos para aceder ao empréstimo que mudam com os ciclos imobiliários. Em segundo, o aprovisionamento, dignificando o aumento das provisões para as perdas sofridas com empréstimos dos bancos. Em terceiro, o aperto ou alargamento cíclico dos critérios de elegibilidade para empréstimos imobiliários por meio de empréstimo do valor ou rácios de dívida/rendimento (Crowe et al,2011), sendo que estas medidas deverão ser adaptadas dependendo de cada mercado imobiliário. O imposto sobre transações pode ser usado para reduzir o preço das habitações quando usados em segmentos de mercado específicos como segmentos de pré-venda onde há presença de especuladores ou o segmento de habitações de elevado valor monetário.

Vinte países da OCDE isentam o pagamento de mais valias às habitações de primeira habitação. Mesmo nos países onde as mais valias são taxadas, nove países adotam isenções totais e outros cinco tem um regime favorável mediante certas condições, entre a manutenção da posse da habitação durante um determinado tempo, adquirir outra primeira habitação dentro de um determinado tempo ou a isenção de pagamento quando o valor for abaixo de um determinado limite. Dos 33 países entre 38 da OCDE tributam as mais valias nas habitações secundárias, 9 dos quais isentam o pagamento de mais valias se a habitação for possuída durante um determinado tempo.

A isenção de mais valias pode ser justificada como uma forma de promover aquisição de habitação, esta justificação não é certa visto que não enfrenta os principais problemas como a falta de rendimento, além disso a isenção só se materializa quando a habitação é vendida. Existe o perigo que a isenção aumente a inflação sobre o preço das habitações se a oferta de habitação não acompanhar.

Taxar as mais valias no momento da realização pode provocar com que os proprietários fiquem desencorajados de vender as suas habitações quando estas valorizam. O estudo de Cunningham e Engelhardt, 2008, foi analisado o antes e o depois do The Taxpayer Relief Act of 1997, antes do TRFA97, as mais valias eram taxadas aquando da realização, sendo possível evitar este imposto se o contribuinte comprasse uma habitação de igual ou maior valor nos dois anos seguintes ou se tivesse 55 anos poderiam invocar a isenção uma vez na vida de 125.000,00

dólares contra as mais valias. Isto fez com que quem tinha menos de 55 anos e queria trocar as suas habitações por uma mais barata, pudesse não o fazer devido ao tratamento diferencial em forma da idade o que iria fazer com que houvesse uma redução da mobilidade residencial.

Com a entrada do TRAF97 e a reversão destas duas regras entre elas, a dos 55 anos teve um impacto importante na economia e na mobilidade residencial para os contribuintes abaixo dos 55. Esta reversão fez com que a mobilidade residencial aumentasse de 21 a 31% com a grande maioria concentrada entre os proprietários que trocam de habitações com mais frequência que *á priori* eram mais propensos a adquirir habitações mais baratas como os divorciados e os que enfrentavam mais valias elevadas. Com o TRAF97 entrou em vigência as exclusões de mais valias de 500.000,00 dólares quando vendem as habitações e podem pedir esta isenção de dois em dois anos, o que pode aumentar com que os contribuintes mantenham as suas habitações é a combinação de altos impostos sobre as mais valias combinadas com impostos de transação altos e se a base de imposto que incide sobre a propriedade esteja desatualizada.

A maioria dos países tributa as mais valias quando os ativos são vendidos, incluindo os ganhos reais e a inflação, o que pode ser complicado para habitações que se mantenham durante longos anos na posse do mesmo proprietário. Alguns países, como Israel, taxam as mais valias indexando as mais valias á inflação, outros não o fazem evitando a dificuldade de a ajustar com a inflação isentando as mais valias. Os impostos sobre as mais valias levantam problemas também a nível do tratamento dos custos das melhorias da habitação, sendo estes custos de melhoria na maioria dedutíveis para o tratamento das mais valias, levantado problemas no que respeita à conservação de documentos comprovativos dessas melhorias no decorrer dos anos seguintes.

As famílias com menos riqueza e rendimento em comparação com as famílias com mais rendimento e riqueza possuem residências que presenciaram maiores aumentos do seu valor nas décadas recentes. Como reflexo aponta para uma percentagem desproporcional das mais valias e das inspeções de impostos das mais valias ocorrem nas famílias com mais riqueza. Como por exemplo na Austrália as isenções das mais valias beneficiam na maioria os 20% dos mais ricos tendo mais de metade dos benefícios. As famílias com menos rendimentos, neste caso os 30% mais pobres apenas recebem 5% do benefício. Metade das famílias apenas recebem 13% dos benefícios, como se pode observar na figura 3.1.

A isenção das mais valias para a habitação principal é de 46 bilhões de dólares Australianos em 2015-2016, significando que para o topo 10% das famílias era de 17.1 Biliões de dólares Australianos, sendo de 25.1 bilhões de dólares Australianos para o topo dos 20% enquanto para

as famílias com rendimentos mais baixos para os 30% a isenção era de apenas 2.3 Bilhões de dólares Australianos, (Grudnoff,2016).

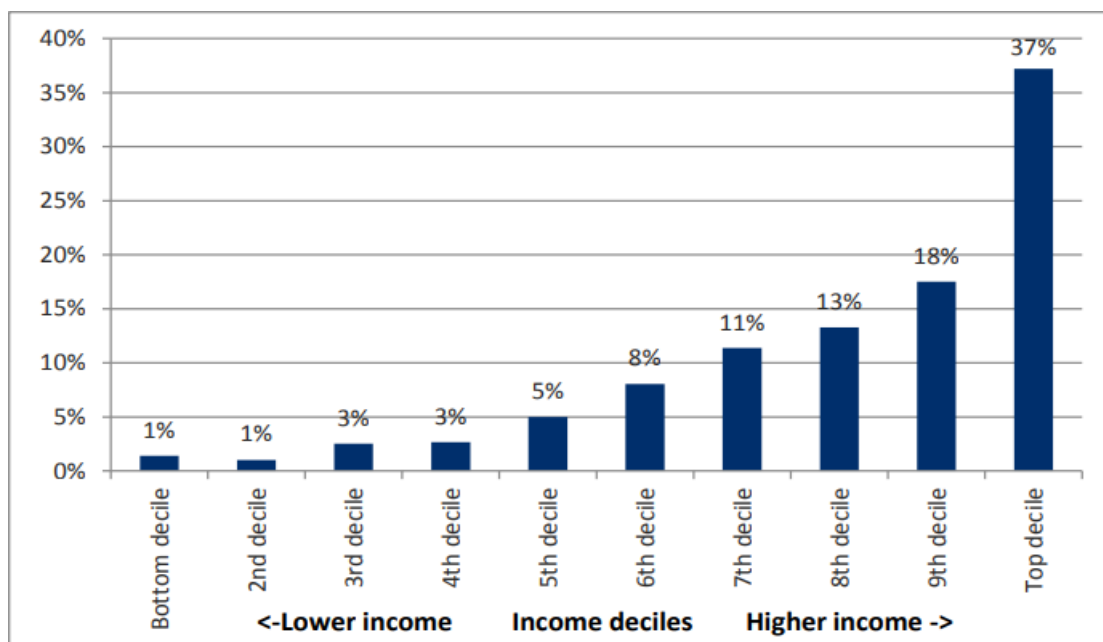


Figura 3.1. Distribuição da isenção das mais valias por rendimento decil

Fonte Tax Benchmarks and Variations Statément,(2021, Pag.20)

Alguns estudos têm constatado que as receitas perdidas pelos governos devido às isenções nas mais valias fiscais são elevados como no caso da Austrália onde é estimado uma perda de 64 Bilhões em 2021, como se pode observar na Figura 3.2.

Na Austrália a isenção das mais valias da residência principal é a maior concessão em termos de receitas perdidas.

Benchmark variations		Estimate \$m	
		Revenue forgone	Revenue gain
Large positive benchmark variations			
E8	Main residence exemption – discount component	34,500	n/a
E7	Main residence exemption	29,500	n/a

Figura 3.2. Maiores Variações em média de benchmark em 2021-22

Fonte CGT main residence exemption, (2021, p.4)

Os impostos sobre as habitações podem ser usados como um substituto para um imposto sobre as mais valias se os valores das habitações estiverem atualizados, sendo a diferença a base do

imposto, será o valor da propriedade e não no incremento do valor, deste modo taxando os valores reais das propriedades numa base recorrente. Evita-se deste modo o efeito de restringir a mobilidade residencial.

Se o limite de isenção for excedido pelas mais valias nas habitações que mais valorizam, sendo desta forma tributadas, iria gerar efeitos positivos de equidade e eficiência que por sua vez iria ajudar os governos a arrecadar um montante significativo de receitas das habitações com elevada valorização. Deste modo, uma forma de não restringir a mobilidade residencial e reduzir os custos administrativos seria isentar uma parte dessas mais valias de impostos. Esta isenção poderia ser suficientemente alta para isentar uma maioria da população mas de forma a captar os proprietários que se encontram no topo da distribuição de rendimentos. A isenção de parte das mais valias poderia ser concedida se a habitação fosse usada como residência principal durante um determinado número de anos. Outra alternativa seria isentar os ganhos das residências principais durante determinado período, independentemente do número de vendas, prevenindo assim a fuga fiscal se a isenção das mais valias se aplicasse por transação, devido ao fato de os proprietários poderem fugir ao fisco se regularmente vendessem e comprassem as habitações, realizando ganhos abaixo do limite de isenção. Por exemplo, Israel aplica uma isenção às mais valias nos primeiros 4.5 milhões de “New shekel” das mais valias das habitações, com a condição de ser a única habitação que o sujeito passivo detém e tenha sido mantida por mais de 18 meses.

Se os países decidirem alargar a base de incidência dos impostos sobre as mais valias terão de decidir se apenas será incluído os ganhos do futuro ou se inclui os ganhos passados, visto os ganhos das décadas recentes e as implicações para a desigualdade Intra geracional, visto isto numa perspectiva de igualdade e receitas incluir no imposto os ganhos anteriores.

Corlett e Leslie, 2021 propuseram para o sistema fiscal do Reino Unido a tributação dos ganhos dos proprietários atuais das habitações mas também os valores históricos das habitações numa determinada data, como o começo do ano fiscal de 2000. Isto significa que seria necessário que o imposto sobre as mais valias teria de imputar o valor das habitações até ao ano de 2000 em vez de usar o valor atual da transação. Isto iria facilitar a dificuldade de avaliar as deduções de melhoria das habitações, dado que os proprietários podem não ter guardado documentos, possibilitando os contribuintes de serem autorizados a deduzir um montante fixo de custos. Há que ter em consideração também os ganhos não realizados no falecimento, enquanto taxados nas mais valias. Enquanto se perdoa as mais valias no falecimento pode significar um constrangimento na mobilidade residencial, sendo que os indivíduos poderiam manter a propriedade até ao falecimento para não pagar as mais valias.

As habitações secundárias deveriam ser taxadas como qualquer outro ativo, de maneira a manter a neutralidade entre os diferentes ativos, independentemente de a habitação gerar rendimento ou não. Os efeitos de restrição da mobilidade nas residências secundárias, é menos visto que a mobilidade dos ocupantes não devendo ser afetada pelas mais valias que incidem sobre os proprietários. A sujeição a estes impostos na habitação secundária iria ajudar a aumentar a progressividade visto que a maioria destes ativos se encontra na posse dos contribuintes no topo da distribuição de rendimentos.

Os países deviam taxar os ganhos reais em vez dos ganhos nominais. Nos países onde são taxadas as mais valias a termos nominais a taxa marginal efetiva verifica-se o aumento com a inflação. Para assegurar que apenas os ganhos reais são taxados, os países deveriam indexar as mais valias, usando como exemplo o Índice de preços para o consumidor.

A isenção de juros é um dos mecanismos de política fiscal mais usado pelos países, não fosse essa uma das maiores dívidas das famílias na aquisição de habitação. Dos 38 países da OCDE, 17 providenciam a isenção de juros sendo na forma de uma dedução fiscal ou um crédito de imposto. Alguns países como a Bélgica limitam a dedução ou o crédito, outros como o Chile limitam a dedução dos juros aos contribuintes abaixo de um certo rendimento, ou o valor da habitação esteja abaixo de um certo valor como a Coreia.

A isenção de juros é concedida mais amplamente para os imóveis alugados, visto que alguns países permitem que os contribuintes deduzem os custos incorridos para obter o rendimento do aluguer. No caso dos imóveis alugados os proprietários são geralmente tributados pelo rendimento líquido, isto é, depois de deduzir os juros e impostos locais. No caso de a propriedade ser ocupada pelo proprietário é conveniente fornecer a isenção de juros quando imputados a alugueis. Mas as rendas imputadas das habitações ocupadas pelo proprietário são raramente taxadas por vários motivos.

Parte do retorno de um investimento habitacional por parte do ocupante que também é proprietário reverte para o contribuinte na forma de viver na habitação sem pagar renda, sendo conhecido como arrendamento imputado. Sendo isto motivado pela ideia de que o proprietário poderia alugar a propriedade para obtenção de uma renda, mas abstrai-se indicando que o valor do serviço habitacional tem de ser pelo menos igual ao aluguer que seria auferido. Enquanto o proprietário que faz o investimento e o morador que paga a renda são dois indivíduos distintos no caso de habitações alugadas são uma e a mesma pessoa quando considerado que a propriedade é ocupada pelo proprietário.

Enquanto existe isenção de juros para habitações alugadas, é permitido que seja deduzido os gastos que foram necessários para obter o rendimento, sendo deduzidos juros dos proprietários que ocupam as habitações sem a correspondente tributação das rendas imputadas, resultado em taxas marginais de imposto negativas devido ao generoso tratamento fiscal dado à habitação ocupada pelo proprietário. Deste modo para acabar com as distorções, a sujeição das rendas imputadas a impostos combinados com a isenção de juros foi sugerida como a política que melhor se adequa. Apenas 4 países da OCDE tributam as rendas imputadas em certas condições como Dinamarca e Grécia.

A isenção de juros reduz os custos financeiros reduzindo a taxa marginal dos contribuintes logo reduz taxa marginal efetiva da dívida relativamente à propriedade que foi financiada por capital. Esta isenção representa um custo significativo para os governos como exemplo os Países Baixos onde a receita perdida devido a isenção de juros corresponde a 1.3% do PIB. Sendo justificada como tendo impactos positivos, na isenção de impostos para as famílias.

Os dados demonstram que os níveis de propriedade entre as famílias de maior rendimento, sendo estas as que mais beneficiam das deduções, nos países que não possibilitam as isenções de juros têm níveis mais altos e similares a dos países que possibilitam estas ajudas fiscais. Gruber, Jonathan, Jensen, Armalie, Kleven, Henrik, 2021, num estudo realizado para a Dinamarca chegaram a conclusão que os subsídios fiscais têm um efeito nulo na posse da propriedade, a política não gera nenhuma externalidade. A redução de juros na ausência da total sujeição a impostos das rendas imputadas pode ser nociva para a eficiência e a equidade, não aumentando a procura por habitação e cria distorções na dívida habitacional não existindo compensação por distribuição de ganhos visto que a dedução favorece as famílias com mais rendimentos.

Neste estudo de Gruber et al. 2021, quando estudado o efeito da reforma fiscal realizada na Dinamarca em 1980, esta reforma fez com que se reduzisse os subsídios para rendimento do capital de hipotecas e empréstimos para os contribuintes no topo dos rendimentos, reduzindo muito menos para os contribuintes do meio dos rendimentos e subindo para os contribuintes com rendimentos mais baixos, em que foi estudado o efeito sobre a área da habitação e o seu preço, chegando á conclusão que existe um efeito claro nos subsídios na área das habitações e no valor das habitações.

A redução do subsídio levou às reduções na área e no preço das habitações, devido às famílias se terem deslocado para diferentes habitações após a reforma. A elasticidade da área da

habitação no que respeita á taxa de juros líquida de impostos é de cerca de 0.1 em termos absolutos, enquanto a elasticidade do preço das habitações é de 0.2.

Também existem efeitos nas decisões financeiras das famílias quando se trata da dedução dos juros.

Modelos de equilíbrio usam dados dos Estados Unidos sugerem um aumento na dívida das famílias em resposta ao alívio dos juros. Altos níveis de dívida, tendem a ser prejudiciais a economia podendo levar a recessões, a dedução de juros está relacionada com a volatilidade no mercado imobiliário, o que sugere um aumento da atividade especulativa.

Nalguns países europeus onde existe a redução de taxa, esta é maior para as famílias que tenham baixos rendimentos e pouca riqueza. Limitar a dedução dos juros para um certo limite, pode evitar alguns dos efeitos regressivos da dedução dos juros, Fática e Prammer, visto que são os com mais rendimentos que detêm mais propriedade, logo mais dívida e que beneficiam mais da dedução dos juros. Reduzir de forma faseada o alívio de juros pode reduzir os efeitos negativos, reduzindo ou mitigando o preço das habitações melhorando assim a estabilidade macroeconómica pondo fim com a tendência regressiva do alívio fiscal.

Os países podem limitar o montante de dedução que podem deduzir aos juros ou restringir a elegibilidade a partir de um montante do rendimento do contribuinte ou um limite do valor da habitação. Em alternativa os países podem optar por um crédito de imposto de maneira a fazer o alívio menos regressivo.

Os rendimentos derivados de rendas são taxados de diferentes formas entre os países, no Canada o rendimento de rendas é taxado a partir dos impostos sobre as pessoas singulares e a taxas fixas juntamente com outros rendimentos de capital em países com um sistema duplo de impostos sobre o rendimento, como a Dinamarca. Outros dão a possibilidade de escolher se o rendimento será tributado por impostos sobre o rendimento das pessoas singulares ou taxar o rendimento bruto das rendas a taxas fixas a taxas mais baixas, Israel. Na Grécia é aplicado um conjunto único de impostos, as rendas provenientes de alugueres, sendo isenta em certos países quando abaixo de um certo limite como na Noruega ou detêm habitações abaixo de uma certa área chile.

Certos países provem alívio para os custos incorridos como juros, manutenção, ou permitem os contribuintes a dedução de um valor fixo. A possibilidade de dedução tem um impacto forte na tributação do rendimento das rendas, dado que os proprietários são mais propícios em ocorrer em custos como manutenção em comparação com outros ativos.

Requer que os contribuintes declarem os rendimentos e custos dos arrendamentos e englobar juntamente com o rendimento global ou com os rendimentos do capital, assegura que os rendimentos provenientes de rendas são tributados de forma eficiente e equitativa. O alívio fiscal para os juros, depreciações e outros custos possibilita os contribuintes a deduzir os custos ocorridos para obter os rendimentos do aluguer. Esta possibilidade assegura que os contribuintes com o mesmo rendimento enfrentam obrigações fiscais semelhantes e evita a penalização dos contribuintes que tenham despesas mais elevadas. A tributação dos rendimentos prediais as mesmas taxas que outros rendimentos de capital reduzem as distorções nas classes de ativos de investimento.

Permitir que os contribuintes deduzam as despesas levanta problemas de equidade vertical, visto que os com mais rendimentos e riqueza são mais prováveis de ganhar rendimentos prediais tendo propriedades mais valiosas e têm maiores despesas que possam deduzir. Países que estejam preocupados com a equidade vertical podem considerar limitar as deduções ou transformar algumas dessas deduções em créditos fiscais. Permitir as deduções aos contribuintes faz com que haja mais custos administrativos para os governos, mas estes custos serão mais altos para os contribuintes, alguns países para combater este problema criaram sistemas de dedução simplificados, devendo ser desenhados de forma a não permitir a erosão da base fiscal e a criação de minimização de impostos.

Um novo fenómeno o aluguer de curta duração em plataformas digitais tem levantado problemas de saber que tratamento fiscal deve ser dado a este género de arrendamento. Enquanto muitos países aplicam o mesmo tratamento fiscal ao arrendamento de longa e curta duração a países que diferenciam, aplicando diferentes deduções fiscais ou regimes especiais, como a Espanha que aplica uma dedução de 60% no rendimento de aluguer obtido de alugueres de longa duração, mas não aplica aos de curta duração. O tratamento fiscal também pode depender das circunstâncias do contribuinte como se o rendimento excede um determinado limite, se providenciam serviços aos clientes e se o proprietário aluga uma propriedade separada ou parte da sua habitação. Estas diferenças ajudam a diferenciar entre as realidades económicas dos diferentes arrendamentos, mas cria distorção porque incentiva os contribuintes a optar por uma forma de arredamento em vez de outra.

As deduções por rendimentos de curta duração estão tipicamente possíveis durante o ano todo ou são aplicadas com base no método pro-rata com referência ao tempo em que a propriedade esta disponível para ser alugada, podendo cria oportunidade de evasão, visto que os contribuintes podem fazer deduções durante o ano tudo, enquanto a propriedade só está alugada

por uma parte do ano. As plataformas digitais também criam problemas de evasão fiscal se os contribuintes não declarem os seus rendimentos.

Os países devem evitar aplicar um tratamento fiscal preferencial para os arrendamentos de curta duração, devido ao fato de criar distorções e dar possibilidade de afetar a oferta de arrendamento de longa duração a preços acessíveis. Para garantir que as deduções correspondem ao rendimento tributável, os países deviam considerar a aplicação de deduções numa base de pro-rata com referência aos períodos em que a propriedade está efetivamente alugada, e não ao ano completo em que está disponível para ser alugada.

Eerola,Essi,Kosonen.Tuomas,et.al np. 2019, no seu estudo sobre a Finlândia um país tipicamente europeu com características muito parecidas a outros países europeus em que o arrendamento em escala pequena é muito prevalente e significativo de uma perspectiva fiscal, mais de 80% de todos os potenciais proprietários possuem apenas um apartamento para arredamento e a percentagem do rendimento do aluguer foi de quase 60%.

Os indivíduos que possuam uma habitação para aluguer, cerca de 75% relatou apenas alguma receita de aluguer á autoridade tributária no ano de 2015. A figura 3.3 no eixo da direita mostra o valor da receita de aluguer relatada em 2015, pelo número de apartamentos que potencialmente podem ser alugados. Como a propriedade de unidades de arrendamento é dispersa entre as famílias e os pequenos arrendatários fazem a maioria da receita fiscal, a fiscalização pode ser custosa para as autoridades fiscais. Este pode levar os contribuintes a inflacionarem os custos dedutíveis ou a reportarem com vícios os seus rendimentos com à autoridade fiscal originando administrativamente uma dificuldade na sua deteção. Esta situação pode ser mais problemática nos caos de não ser necessário declarar quando os rendimentos são abaixo de um certo limite, podendo ser possível que os contribuintes que se encontram acima de determinado limite não declarem esses rendimentos invocando ignorância quando são fiscalizados. Isto pode criar uma falta de dados visto que a autoridades fiscais não podem analisar a prevalência e a distribuição da exceção. A resolução para este problema pode estar na obrigação de declarar todos os rendimentos mesmo aqueles de pequenas quantias, obrigando os partidos terceiros a aumentar as informações fornecidas como as plataformas de arrendamento. Esta informação iria fortalecer as autoridades fiscais devido ao fato de poderem fazer uma interligação entre os dados fornecidos pelos contribuintes e estas plataformas.

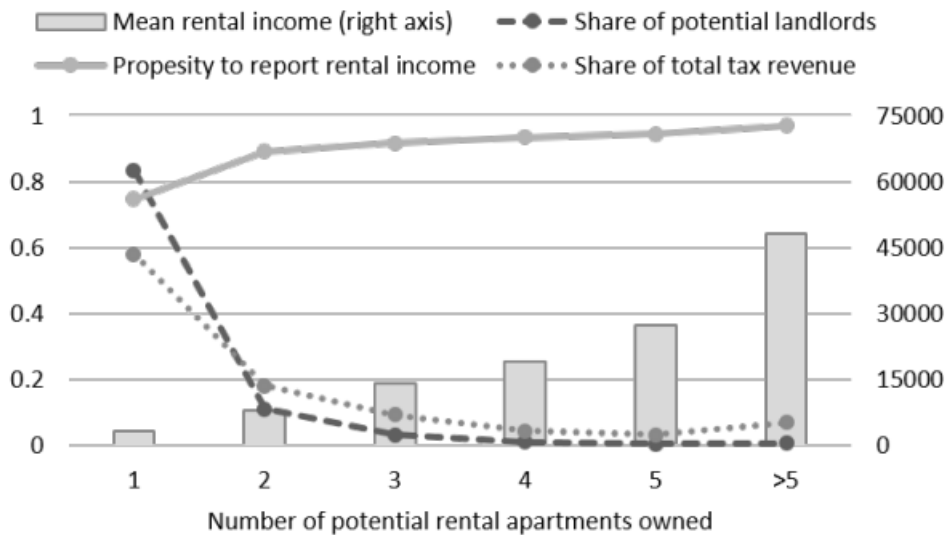


Figura 3.3. Rendimento Perdidas declarados pelos potenciais Arrendatário

Fonte Tax Compliance in the Rental Housing Market: Evidence from a Field Experiment (2019, p.5)

Dos 24 países da OCDE que aplicam tributação sobre as heranças ou impostos sobre habitações, 12 países aplicam tratamentos preferencial à habitação preferencial do doador e 2 deles também aplicam tratamento preferencial a outras habitações. As medidas mais habituais são a isenção ou isenção parcial enquanto uma minoria aplica uma baixa taxa de imposto entre outras políticas. O tratamento preferencial é tipicamente condicionado sendo necessário ser da mesma família e viver na habitação em causa, enquanto um terço dos países requerem que os beneficiários não detenham mais nenhuma habitação. Uma minoria (Coreia e Espanha) limitam o benefício do imposto por valor ou por área da habitação (Polónia).

Este tratamento preferencial é destrutivo e aumenta os incentivos para os proprietários investirem nas suas habitações. Isto faz com que permaneçam na habitação herdada criando efeitos de restrição de movimento, desencorajando os herdeiros de se relocarem se for encontrada habitação num lugar mais benéfico. Numa perspetiva de equidade este tratamento fiscal beneficia os contribuintes com maiores rendimentos devido ao fato de os mais ricos deterem a maioria da herança imobiliária em riqueza. Os beneficiários podem ser obrigados a vender a habitação quando do falecimento do doador, sendo a habitação um bem ilíquido fazendo com que os beneficiários tenham de vender a propriedade por não terem dinheiro para cumprir as suas obrigações fiscais.

Dada a natureza ilíquida da riqueza da habitação e a função de proteção concedida pela habitação, os países poderiam desenhar o imposto sobre a habitação de maneira a diferir durante

um período, seguido por um pagamento em parcelas durante uns quantos anos possibilitando os proprietários a vender e se realojarem se necessário. Os países que queiram estender o tratamento fiscal para os herdeiros que não vivam na habitação citada podem aplicar juros aos impostos diferidos para assegurar que os herdeiros não se aproveitam do diferimento do pagamento. Os países que decidirem continuar com o tratamento preferencial da herança imobiliária deveriam criar um limite para os benefícios para que não sejam os herdeiros com mais riqueza os mais beneficiados.

Os contribuintes usam uma série de estratégias para minimizar o custo das obrigações fiscais da habitação, usando para isso os incentivos que estão à sua disposição nos sistemas legais dos seus países como deter a habitação por períodos longos para adiar a realização dos ganhos de capital. Em contrário existe a evasão fiscal agressiva usada de maneira a explorar as lacunas no sistema fiscal sendo a partir da declaração de valores abaixo do valor da habitação sendo possível a partir de esquemas complexos de maneira a ofuscar a propriedade dos ativos.

Possuir ou transferir os ativos para uma estrutura legal, evitando impostos que seriam aplicados a pessoas singulares. Uma pessoa pode comprar uma participação a uma empresa que detenha ativos imobiliários para evitar os impostos de transação se o imposto de transação apenas se aplicar a venda de habitação e não a participações sociais. Podendo isto também permitir que se contornem os impostos habitacionais especiais como o imposto de selo, sobretaxas, impostos aplicados a estrangeiros ou não residentes. Embora alguns países apliquem impostos sobre as transações de ações em empresas, sendo confirmado pelos “Pandora Papers” como continua a ser usado em certas jurisdições. Os contribuintes podem também reduzir os impostos de herança possuído habitações a partir de estruturas cooperativas, se o tratamento aplicado aos ativos da empresa for mais benéfico que os ativos imobiliários.

Outra maneira de diminuir os impostos pagos é a partir do uso de fundações. O tratamento das fundações depende de país para país, onde as fundações são um conceito nativo, enquanto outros países podem só reconhecer fundações estrangeiras ou podem nem reconhecer as fundações. No caso das habitações quando são detidas para fundações, os contribuintes podem dar os benefícios de propriedade sem transferir a propriedade legal sem incorrer em impostos de transação ou em mais valias. Mas alguns países reconhecem como transferência de propriedade a transferência da habitação para a fundação aplicando impostos de transação e mais valias como na Austrália. As fundações podem ser usadas para atrasar a realização das mais valias ou a transferência das habitações para a próxima geração sem a ocorrência de impostos de transação.

Os países para combater estes esquemas fiscais, restringem a possibilidade de isenções e deduções de propriedade possuída por pessoas singulares. Os países podem também não permitir os descontos de avaliação que podem ser usadas para contabilizar a propriedade minoritária ou de falta de comercialização ao adquirir uma participação numa empresa de capital fechado, para as empresas com grandes ativos imobiliários, de maneira às habitações não serem valorizadas por um valor menor quando herdadas por via de uma empresa em vez de ser herdada diretamente. No caso das fundações os governos poderiam tratar as transferências para as fundações como uma mudança de propriedade, aplicando impostos de transação de mais valias e de doações, como se a transferência fosse realizada por dois indivíduos.

As habitações são um ativo atrativo para serem usados para a evasão fiscal, existindo evidências que é frequente devido ao fato da habitação ser um ativo atrativo devido aos baixos níveis de transparência e ao reporte de terceiros comparado com os ativos financeiros. Remeur 2019, A lavagem de dinheiro tendo como mecanismo de lavagem as transações no mercado imobiliário fazem com que o dinheiro sujo seja integrado na economia legal promovendo um investimento seguro permitindo aos criminosos usar os fundos do dinheiro sujo tendo camuflado a origem do dinheiro usado para pagamentos, sendo usados muitos esquemas transacionando dinheiro vivo ou financiamento opaco, a supervalorização ou desvalorização dos preços e o uso de companhias não transparentes de fundações ou de pessoa terceiras para agir como proprietários legais.

Uma das formas mais simples é o acordo entre o comprador e o vendedor em declarar a venda da habitação por um valor mais baixo que o preço real, com o comprador a pagar a diferença em dinheiro. Logo o vendedor evade algumas mais valias e o comprador evade alguns impostos de transferência.

Agarwl 2020, estuda o impacto da evasão fiscal no mercado imobiliário, depois das políticas que a República Popular da China usou para combater a especulação imobiliária, especificamente as políticas usadas em 2013, em que o governo aumentou o imposto sobre os ganhos capitais sobre as habitações que fossem transacionadas com períodos de propriedade inferiores a 5 anos. Estas medidas fizeram com que o imposto sobre os ganhos de capital aumentasse a diferença dos preços reais registados, tendo uma média de evasão fiscal de 23.3% nas unidades estudadas após a medida. Também aumentou os compradores que compram a dinheiro vivo em 8.4% após a política.

Para detetar algumas destas evasões como as avaliações feitas abaixo do valor da habitação podem fazer análises comparando as transações de propriedades de parecidas características e

aos preços de compra anteriores da habitação. As autoridades podem comparar a informação das instituições do governo com as das instituições privadas, para perceber o perfil dos contribuintes e as inconsistências na informação dada.

Um dos elementos mais importantes para a transparência é a informação da pessoa que no fim detém a habitação que é englobada no conceito de beneficiário final. Como nos Estados Unidos em que existe uma proposta que requer que as propriedades que não sejam compradas com uso de empréstimos sejam reportadas às autoridades.

Um mecanismo internacional que tem ajudado a obter informação é a troca de informações tendo duas vertentes, a troca de informações mediante solicitação podendo pedir informação sobre os contribuintes que seja relevante dos ativos que detêm fora do país, e a troca de informações automática onde os países trocam todos os anos informações de contribuintes estrangeiros com as autoridades do seu país de residência.

3.2 Políticas para combater os atuais desafios e reformas

Vários estudos demonstram que o aumento do crédito no mercado imobiliário aumenta o preço das habitações, como no estudo de Di Maggio e Kermani (2016). Neste estudo realizado nos Estados Unidos levou à conclusão que um aumento de 10% no crédito leva a um aumento de 3.3% no crescimento no preço das habitações o que levou a um aumento total de 10% nos preços das habitações entre o período 2004-2006.

Nas regiões onde a oferta de habitações é elástica, a percentagem de habitações aumenta e os aumentos dos preços são mais contidos. Nas regiões onde a oferta de habitação é inelástica devido a regulação ou a restrições por parte da geografia, os empréstimos não têm efeito significativo na atividade de construção e crédito privado, mas está associado a um aumento de 6% para os edifícios recém-construídos. Nas regiões onde existe oferta de habitação, as vendas das habitações novas aumentaram 6 - 7% sem qualquer efeito na evolução dos preços das casas.

Para combater a inelasticidade da habitação, podem-se fazer reformas no uso das terras, usar regulamentos para o mercado habitacional e a construção de habitações sociais. Nas regiões onde estas políticas sejam difíceis de implementar ou demorem tempo, podem eliminar regularmente as políticas que subsidiam os custos da habitação e aumentam a procura, em particular aqueles que não são dirigidos a um grupo específico como as famílias de baixo rendimento, pode ajudar a melhorar a acessibilidade da habitação.

Políticas fiscais para promover a oferta de habitação costumam tomar duas formas. Sendo uma delas dar um benefício fiscal para os construtores civis que construam projetos de habitação acessível. Nos Estados Unidos é dado um crédito fiscal de 30% ou 70% para os construtores civis a nível do custo do projeto durante um período de 10 anos, conhecida como a política de Low-Income Housing Tax Credit (LIHTC). Para isto é necessário que os construtores ou donos devam garantir que umas percentagens das habitações ficam indexadas aos contribuintes que tenham rendimentos abaixo de um determinado montante e devem alugar as habitações durante 15 anos abaixo do preço de mercado. Outra política é dar benefícios fiscais diretamente aos proprietários que se complementam a arrendar as propriedades residências por um determinado período de tempo.

Para garantir que estes incentivos fiscais cumprem os seus objetivos é necessário que tenham critérios de elegibilidade claros e perspetíveis e que sejam monitorizados pelas autoridades administrativas. É necessário também fazer medidas para haver diversificação de habitação querendo isto dizer ao não haver uma grande concentração de habitações para pessoa de baixo rendimento, mas também haver para famílias de médio e alto rendimento. Será necessária uma estrutura cuidadosa para estes benefícios fiscais no sentido de não comprometer o rendimento gerados pelo investimento, devido ao fato de os construtores não verem benefícios para fazer tais investimentos.

Estes subsídios ao investimento ou créditos fiscais não trazem benefícios imediatos às empresas que não tenham lucros ou não tenham dívidas fiscais. Sendo úteis apenas para estes contribuintes se puderem ser aplicados a lucros derivados de outros projetos não relacionados com a construção de habitações sociais ou transportados para compensar lucros futuros ou obrigações fiscais. Outros incentivos para isso, poderão ser os créditos fiscais a serem reembolsáveis ou ter a possibilidades de vender os créditos fiscais a outras empresas, o que aumenta a complexidade. Em alternativa os governos podem dar subsídios diretamente aos construtores civis ou a partir de regulamentação a mandar um mínimo de habitações para famílias de baixo rendimento em prédios ou municípios.

As habitações desabitadas colocam perda em áreas onde a fraca oferta de habitação não sendo vendidas nem alugadas. Alguns municípios têm tributado tais habitações para aumentar a oferta de habitação, estes impostos têm o objetivo de forçar estas habitações a voltar ao mercado, as receitas obtidas por estes impostos podem ser usadas para iniciativas para aliviar as dificuldades do mercado imobiliário, por hábito anuais, que não se encontrem ocupadas durante determinado período. Para não deixar espaço para os proprietários tornarem estas habitações em arrendamento de curta duração às políticas a adotar, podem ter em conta só os

arrendamentos de longa duração quando analisando se a habitação foi ocupada. Estes impostos podem ter efeitos progressivos quando tributam a segunda habitação que está altamente concentrada nos indivíduos com mais riqueza.

Um caso de sucesso foi a implantação de imposto deste género na cidade de Vancôver o Empty Homes Tax. Após a sua introdução, a cidade viu uma redução de 25,4% de habitações desabitadas devido ao fato de as casas arrendadas terem aumentado. Noutro caso, o de Melbourne, o imposto Vacant Residential Property Tax não teve sucesso devido à falta de fiscalização para verificar se as informações prestadas nas declarações dos contribuintes, correspondia a verdade.

Quando os impostos sobre as habitações desabitadas são baseados nas declarações dos contribuintes, particularmente quando os contribuintes não são obrigados a apresentar um suporte legal como por exemplo um recibo de aluguer, as autoridades fiscais podem ser enganadas. Não conseguir identificar as habitações que continuam desabitadas irá ter um impacto na oferta de habitações que estes impostos esperam conseguir.

Políticas fiscais que encorajem áreas urbanas mais densas podem ajudar a prevenir a expansão urbana, enquanto promovem habitações acessíveis nas grandes cidades. Estas concentrações urbanas podem trazer má qualidade de vida devendo ser feito um investimento em políticas para reduzir tal efeito como transportes públicos e espaços verdes.

Os impostos mistos têm vindo a ser vistos como uma forma de encorajar maior densidade habitacional. Estes impostos são um sistema híbrido de impostos sobre as terras e os impostos que incidem sobre a propriedade inamovível, onde a terra e as melhorias na terra são taxadas. Como a terra é inelástica, os impostos sobre a terra que não tenham sido alterada são economicamente eficientes em contraste com os impostos sobre as melhorias como por exemplo prédios que podem afetar o investimento. Este imposto tem sido sugeridos para aumentar as densidades urbanas, porque se a terra é taxada a taxas mais altas que as melhorias, os proprietários terão um incentivo para reduzir as sua taxas de imposto como por exemplo construir novos edifícios em terras que estejam desocupadas ou transformar estruturas singulares em estruturas plurais. Indivíduos que tenham propriedades com baixa densidade de propriedades com altos valores podem vender essas áreas para a construção. Estes impostos terão mais efeitos em áreas onde os preços das terras são altos. Visto que as taxas sobre os prédios são mais baixas isto pode aumentar o tamanho dos prédios construídos. Estes impostos encontram-se em uso nos Estados Unidos e na Finlândia

O estudo de Bazhaf e Lavery 2010, que analisou os efeitos dos impostos mistos na Pensilvânia EUA, levou à confirmação que estes impostos levam ao aumento do número de habitações e ao número de quartos por habitação.

Os impostos mistos levantam problemas de como avaliar o valor dos terrenos independentemente das melhorias, visto que os governos podem não estar equipados com ferramentas para apurar tais valores, também não há um mercado competitivo como existe para outra habitação não sendo possível determinar o valor das terras a partir desse mercado. Estes impostos têm menos efeito nas áreas onde existam restrições de construção do que em zonas onde existam espaços significativos para desenvolvimento.

Taxas sobre as infraestruturas, são taxas em que os proprietários pagam de uma única vez ou de forma temporária, em que os valores das suas propriedades tenham aumentado devido ao fato de terem beneficiado de um determinado projeto público. Estas receitas podem ajudar a compensar os custos do projeto público ou podem ser usados para financiar outros, representando um importante mecanismo para os governos realizarem as obras públicas necessárias. Estas taxas podem ser justificadas nas bases da equidade visto que os proprietários de onde foi realizado o projeto público terão uma mais-valia não tributada, deste modo assegurando que os benefícios iram para o público.

4 Caso português

Conforme consta do artigo 65º, nº 1 da Constituição da República Portuguesa de 1976, «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», estando o Estado incumbido de fomentar políticas públicas que concretizem este direito constitucional. Em Portugal, como noutros países da OCDE, tem-se assistido nos últimos anos a uma dificuldade crescente para as famílias adquirirem habitação, sendo uma das principais, o aumento do preço das habitações em Portugal.

Segundo a Figura 1.4, durante os anos 2000-2020, o preço das habitações aumentou abaixo dos 20%, tendo o valor das rendas aumentado mais que o preço real da habitação. Em termos de peso total da habitação na riqueza das famílias, segundo o estudo da Fundação Francisco Manuel dos Santos, no mercado imobiliário em Portugal, em 2017, o peso da habitação na riqueza das famílias era de 80.8% e 81.7% na Zona Euro, não divergindo dos dados e da percentagem da OCDE, tendo em conta a primeira e segunda habitação, como se pode observar na Figura 2.1. No estudo da Fundação Calouste Gulbenkian Habitação Própria em Portugal numa perspetiva Intrageracional [Xerez,Pereira e Cardoso (2019)], em 2011, o numero de famílias sem encargos era de 41.8% e com encargos 31.2% correspondendo a um total de 73%, como também se pode observar na Figura 2.3 e Figura 4.1, os dados mais recentes dos censos de 2021, mostram que as famílias com encargos de aquisição de habitação são de 38,4% e que 61,6% dos alojamentos que são ocupados pelos proprietários que não tinham encargos.

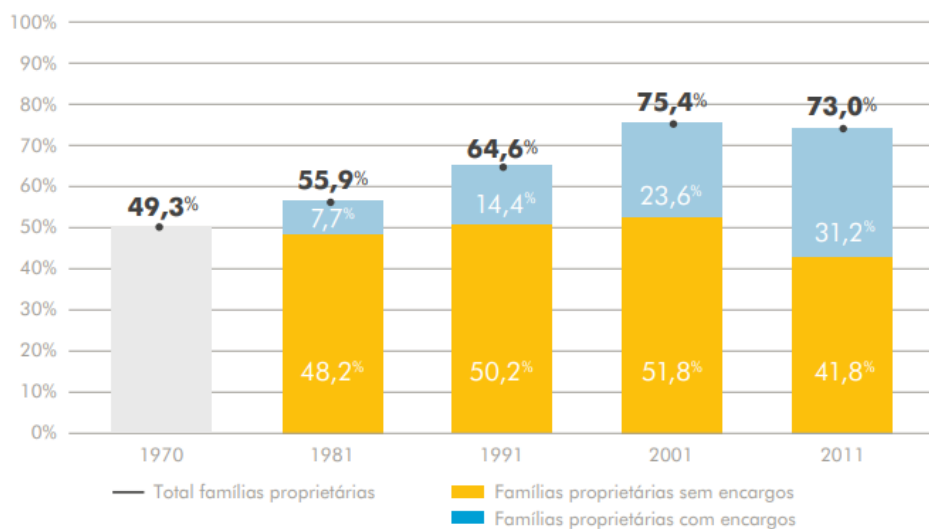


Figura 4.1. Evolução da proporção de famílias proprietárias de habitação e respetiva composição face à respetiva composição face à existência ou não de encargos entre 1970 e 2011

Fonte Habitação Própria em Portugal numa perspetiva intrageracional, (2019,p.14)

Os níveis de propriedade divergem muito nos países da OCDE e na Zona Euro, os países do norte da Europa ocidental tem baixos níveis e o centro e Europa oriental tem altos níveis. No caso de Portugal com a entrada de Portugal na União Europeia, houve um crescimento ao crédito de habitação sendo possível devido a maior desrealização do setor bancário e consequente liberalização, a redução das taxas de juro e a maior facilidade para as famílias aderirem ao crédito à habitação, aumentando também o rendimento disponível das famílias, além disso como era difícil atualizar as rendas, e a renovação automática de contratos, o mercado de arrendamento era pouco atrativo para o arrendador. Em Portugal e outros países do sul da Europa haviam políticas de incentivos para compra de habitação e políticas que desencorajavam o arrendamento, existiam fatores culturais estando a compra de habitação relacionado com sucesso sendo os proprietários tidos em conta como melhores cidadãos, servindo também como um meio de acumulação de riqueza (Xerex et al (2019)).

No estudo de Xerex et al 2019, chegam as mesmas conclusões que a OCDE, em Portugal a propriedade habitacional encontra-se mais concentrada nas faixas etárias mais elevadas, nos dados usados neste estudo de 1970 a 2011 os anos em que houve maior disparidade entre escalões etários em proporção foi mais elevada em 1970 e 2011. Nos dados da OCDE na Figura 2.11 podemos observar que em Portugal como noutros países da OCDE a dívida habitacional esta concentrada nas famílias com dois ou mais adultos com crianças, Xerex et al 2019 concluem que a proporção de famílias sem encargos é mais elevada na faixa etária mais elevada enquanto as famílias com encargos tende a ser maior nas faixas etárias acima dos 45 como se pode observar na figura 4.2 e 4.3.

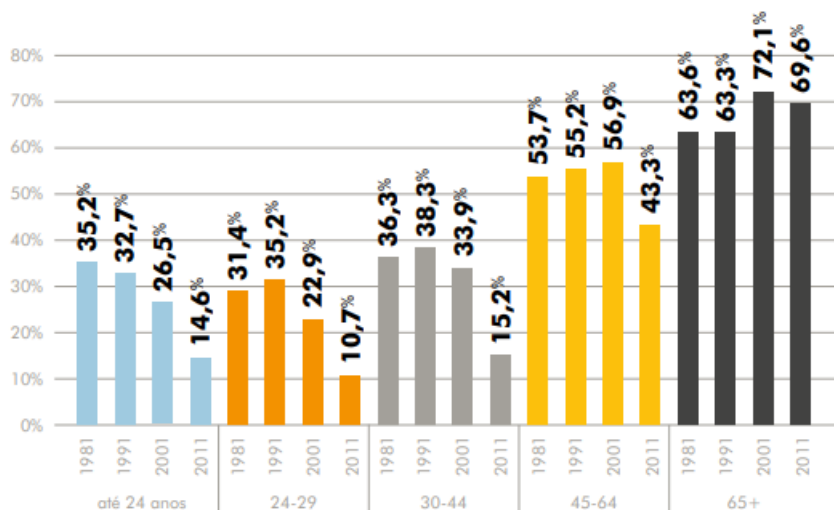


Figura 4.2. Evolução da proporção de famílias proprietárias de habitação sem encargos, por escalão sem encargos, por escalão etário do seu representante.

Fonte Habitação Própria em Portugal numa perspetiva intrageracional, (2019,p.18).

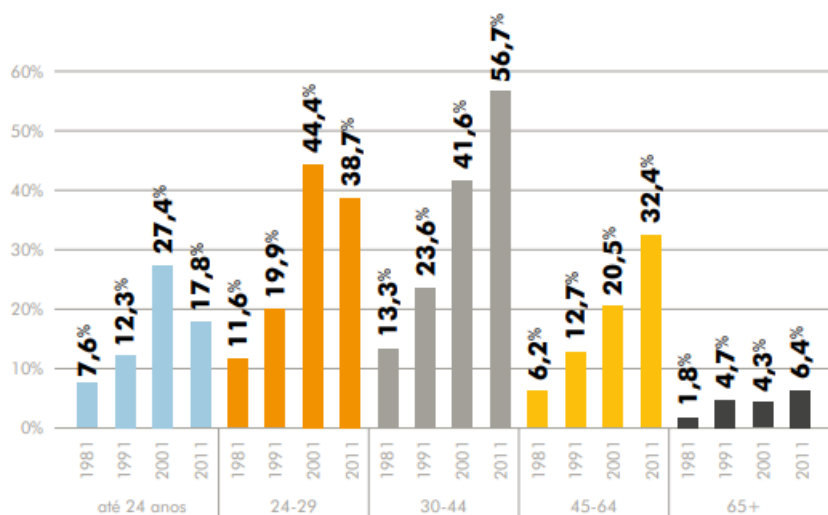


Figura4.3. Evolução da proporção de famílias proprietárias de habitação com encargos, por escalão etário do seu representante.

Fonte Habitação Própria em Portugal numa perspetiva intrageracional, (2019, p.18).

Esta disparidade entre o regime de propriedade e a faixa etária pode ser explicada pela variação do rendimento e riqueza ao longo do ciclo de vida. A família mais jovem, por norma, tem menor rendimento e menor riqueza, tendo de recorrer ao crédito para adquirir habitação. As famílias

que adquirirem habitação com uso de crédito vão amortizar a dívida ao longo da vida, passando de um contexto de encargos para um sem encargos.

Em Portugal, entre 1991 e 2001, houve um aumento de proprietários nas famílias até aos 29 anos. Isto deveu-se a medidas como o crédito bonificado para os jovens, podendo os ascendentes assumirem a responsabilidade do pagamento ou pela facilidade de acesso e flexibilização das condições de acesso. Nos anos 1991 e 1998 os limites dos empréstimos poderiam financiar na totalidade o imóvel e a taxa de esforço podia exceder o estipulado presente no regime geral bonificado, (xerez et al,2019).

As mudanças macroeconómicas entre 2001 e 2011, e a crise de 2008 tiveram efeitos importantes na obtenção de crédito, tornando-o mais difícil.

As famílias mais jovens têm maior probabilidade de serem proprietárias de habitação se tiverem doações ou heranças de familiares atingindo perto dos 75% se tiverem ajuda em contraste a menos de 50% sem ajuda em Portugal, como se pode observar na Figura 2.18. na faixa etária dos 16 aos 34.

Esta questão é importante devido ao fato de Portugal ter uma grande percentagem de jovens a viver em casa dos pais entre os 18 e os 34, tendo a percentagem aumentado em 8pp entre 2004 e 2017, sendo uma prática nos países do sul da Europa enquanto os do norte apresentam níveis mais baixos.

A crise económica veio agravar este fenómeno pela maior volatilidade da situação de emprego e pela redução dos rendimentos, (Xerex et al 2019). As famílias são uma fonte de ajuda para os jovens, havendo transferência de riqueza entre os familiares, podendo os pais hipotecar as suas habitações para financiar a habitação dos filhos. Estas transferências dos mais idosos para os mais jovens leva a existência das desigualdades socioeconómicas dentro da própria geração.

4.1 A tributação da Habitação em Portugal

Em Portugal, como noutros países da OCDE, existem impostos sobre a habitação no momento da compra, enquanto proprietário e no momento da venda, sendo eles na compra o Imposto Municipal sobre Transações Imobiliárias e Imposto de selo, e no momento de detenção da propriedade o Imposto Municipal sobre Imóveis e Adicional ao Imposto Municipal Sobre Imóveis. Na venda tem de pagar mais valias em IRS e IRC sendo pessoa singular ou coletiva em Portugal as heranças e doações são tributadas em sede de imposto de selo.

Em Portugal a Estrutura para a percentagem de impostos era em 2021 de 27.2% de impostos diretos, 43.2% de impostos indiretos e 29.6 de contribuições para a segurança social.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Estrutura para o total (%)												
Impostos directos	27,8	29,2	28,6	33,3	31,8	31,2	29,6	29,0	29,1	28,2	28,5	27,2
Impostos indirectos	43,8	43,1	43,9	40,6	41,9	42,6	43,8	44,1	44,0	43,9	41,8	43,2
Contribuições sociais	28,4	27,6	27,4	26,2	26,3	26,2	26,6	26,9	26,9	27,9	29,7	29,6

Figura 4.4. Carga fiscal e seus componentes entre 2010 e 2021

Fonte INE Estatísticas das receitas Fiscais, (2022, p.4)

Nos impostos indiretos o imposto de selo correspondeu a 5,2% tendo a receita crescido 10.4% em relação ao ano de 2020, sendo explicado pela subida da receita arrecadada proveniente dos impostos sobre aquisição de bens imóveis, de operações financeiras de jogos e prémios de seguro.

O IMT representa 4% dos impostos indiretos em 2021 tendo um aumento de receita de 37.1%, devendo-se este aumento à elevada volatilidade do mercado imobiliário português, «registando-se um aumento de 31.1% no valor dos alojamentos familiares transacionados e de 20.1% no número de transações de alojamento familiares, o mais elevado de sempre, desde que há registo». (INE Estatísticas das Receitas Fiscais,2022)

Outro imposto, o IMI, subiu 2.1% tendo havido um ganho por volta dos 33.5 milhões de euros, a coleta arrecadada com o adicional de IMI desceu 5.3% em comparação com 2020, estando estas variações associadas à variação das taxas em vigor nos municípios, visto que não houve alterações na base tributável a nível legislativo, O IMI correspondeu a 5.1% dos impostos indiretos.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
IVA	56,6	58,3	59,8	58,3	59,2	58,4	56,7	57,0	57,1	57,9	56,9	58,4
ISP	13,1	12,2	11,9	11,7	11,2	11,7	12,3	11,9	11,3	11,2	11,2	10,9
Imposto sobre o tabaco	6,3	6,2	6,1	5,9	5,5	5,2	5,3	5,2	5,0	4,6	5,0	4,5
IABA	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7	0,8	1,0	1,0	0,9	0,8	0,9
Estrutura para o total (%)												
Imposto do selo	5,7	5,4	5,2	5,3	4,9	4,8	4,8	4,8	4,8	5,0	5,2	5,2
Contribuição Autárquica/IMI	4,6	4,9	4,9	5,7	5,8	5,8	5,3	5,2	5,2	5,2	5,5	5,1
Imposto sobre o registo de automóveis	3,5	2,6	1,6	1,5	1,9	2,2	2,5	2,6	2,5	2,3	1,5	1,3
SISA/IMT	2,5	2,1	1,8	1,5	1,9	2,2	2,3	3,0	3,1	3,1	3,2	4,0
Outros impostos indirectos	7,0	7,5	8,0	9,3	8,7	9,2	10,0	9,3	9,9	9,8	10,6	9,8

Figura 4.5. Impostos indirectos entre 2010 e 2021

Fonte INE Estatísticas das receitas Fiscais, (2022,p.4)

Os impostos indiretos em Portugal, em comparação com os outros estados da União Europeia ficam no sétimo lugar em 2020, sendo de 41.8% quando a média dos 27 países da OCDE é de 32.9%, sendo deste modo um dos mais elevados.

Alguns destes impostos como o IMI e IMT são impostos municipais que constituem receita das autarquias locais, como determina o artigo 234º, nº 4 da Constituição da República Portuguesa detendo as autarquias poderes tributários, concretizados com a Lei 73/2013, de 03 de Setembro- Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais.

As receitas próprias dos municípios são constituídas pelas receitas correntes, sendo elas impostos diretos, impostos indiretos Taxas, multas e outras penalidades, rendimentos de propriedade, venda de bens e serviços correntes entre outras e receitas de capital como venda de bens de investimento, ativos financeiros entre outras.

Focando nos impostos diretos, estes impostos tiveram a maior percentagem no total das receitas próprias sendo de 60% sendo de 3142,0 de milhões de euros em 2019.

Nos municípios a receita fiscal tem um papel preponderante representando em 2019, 33.3%, sendo receitas fiscais, os impostos diretos, impostos indiretos e taxas. Os impostos indiretos representaram em 2019, 89% das receitas fiscais, os impostos indiretos 5% e as taxas 7%, tendo os impostos mencionados neste trabalho sendo eles o IMI e o IMT, na Figura 4.6 podemos observar que o IMI e as contribuições autárquicas correspondem a 47% do total das receitas dos impostos diretos e o IMT corresponde a 32%, sendo estes impostos de suma importância para as finanças das autarquias.

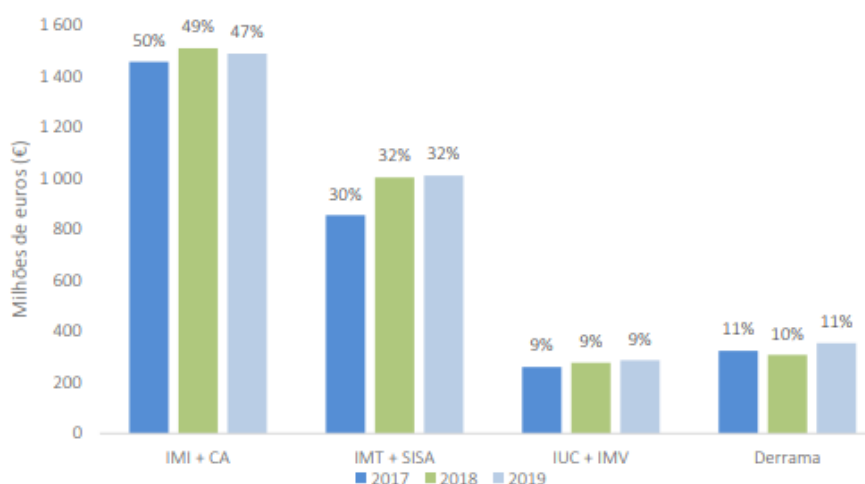


Figura 4.6. Municípios- Impostos diretos (2017-2019)

Fonte Prestação de contas Individuais dos Municípios, (2021, p.17)

4.2 O Arrendamento

Entre os anos de 1960 e 2011 o parque habitacional de arrendamento clássico para famílias duplicou, sendo muito acima do número de famílias. O estudo de Rodrigues (2022), mostra que o rácio no período mencionado em cima aumentou de 1.08 para 1.45, crescendo acima do número de famílias. Ainda durante este período a residência habitual a nível do parque habitacional nacional perdeu significado caindo de 92.6% para 68.1%, sendo os restantes 31.9% habitações secundárias, sazonais ou estando vagas. A primeira residência cresceu de 45,1% para 73.2%, tendo as habitações para arrendar uma queda abrupta de 48% para 19.9%.

O mercado de arrendamento português desde a primeira lei do inquilinato em 1910, como refere Rodrigues (2022) e o retrato da habitação em Portugal da Associação Portuguesa de Proprietários (2011) demonstra que em 1910 foram criadas as normas do arrendamento urbano e se congelaram as rendas durante um ano, durante o período da primeira guerra mundial 1914 até 1918. Pelo decreto 1079 foi decretado o congelamento das rendas nos contratos existentes e nos novos, não congelando os de valor mais elevado. Em 1918 entra em vigor o decreto nº 4499 de 27 de junho tentando pôr fim aos vários diplomas que existiam sobre a matéria, mantendo o congelamento de rendas e não permitindo os despejos por conveniência do senhorio. Durante o período de 1922 até 1924 houve leis para descongelar as rendas com carácter transitório, possibilitando a atualização das rendas. A Lei nº 2030 de 22 de junho de 1948 possibilitou a atualização das rendas, mas não dos grandes centros urbanos Lisboa e Porto. Aquando da revolução de 1974, havia muitas rendas em Lisboa e Porto que não eram atualizadas desde o Pós-Guerra. No ano de 1985 foi publicada a Lei nº 46/85, de 20 de setembro, com vista a corrigir esta situação criando a atualização de todas as rendas tendo por base os coeficientes aprovados pelo Governo, e para compensar os aumentos foi criado o subsídio de renda para os arrendatários de baixo rendimento, tendo uma reduzida expressão. Em 2006 foi criado outro subsídio no âmbito do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), mas também não teve expressão significativa (Lei nº 6/2006).

Uma iniciativa que teve expressão foi o incentivo ao arrendamento jovem tendo tido valores superiores a 50 milhões por ano entre 1997 e 2007, e aquando da mudança para o Porta 65 jovem os valores caíram para 20 milhões anuais.

Os prédios devolutos em Portugal são tributados, de acordo com o Decreto-lei 159/2006, alterado pelo Decreto-lei nº 67/2019, existindo um determinado critério para considerar um prédio devoluto como a inexistência de contratos de telecomunicação, de fornecimento de água, gás e eletricidade, não haver faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e

telecomunicações, baixos consumos de água até 7m³/ano e eletricidade até 35Kw e desocupação do imóvel atestado por vistoria.

Encontrando-se em locais de elevada pressão urbanística, estas zonas são caracterizadas por uma grande dificuldade de acesso a habitação, devido ao fato de a procura superar a oferta ou a oferta é desajustada tendo os imóveis disponíveis um preço muito elevado para a generalidade das famílias.

Prédios que se encontrem devolutos e se encontrem em áreas de elevada pressão urbanística são taxados de acordo com o artigo 112º do Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis e artigo 112-B do CIMI e de acordo com o artigo 112º, nº3, al) a e b) do mesmo Código, prédios devolutos `há mais de um ano sofrem as taxas previstas nas alíneas c) do artigo 112º do CIMI são elevadas ao triplo nos termos da alínea a) que se transcreve:

«De prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade»

b):

«Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas»

No artigo 112-B CIMI prédios devolutos há mais de 2 anos bem como terrenos que se encontrem em solo urbano e que se encontrem qualificados no plano municipal de ordenamento do território que seja atribuído uso habitacional, como expressa o nº 1 da alínea a):

«A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao sêxtuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais 10 %;»

Em Portugal o primeiro programa de arrendamento social apareceu em 1938 sendo o programa de casas desmontáveis, tendo aparecido vários ao longo do tempo. O programa atual é o programa de arrendamento acessível (PAA), visando este programa o arrendamento habitacional de prédios urbanos ou mistos de entidades públicas ou privadas, sendo o preço do arrendamento o limite geral de preço de renda por tipologia, a definir por portaria dos membros do governo responsáveis pela área das finanças e da habitação,» nos termos da Lei nº,90-C/2022 artigo 10, nº1 alínea a), e sendo o limite definido de acordo com o artigo 10º, nº a alínea b) e subsequentes. Quanto ao regime fiscal do artigo 20, nº 1 e 2, especifica que estão isentos os rendimentos prediais de Imposto sobre as pessoas singulares e Imposto sobre as pessoas

coletivas enquadrados neste programa, devendo ser comunicados à Autoridade Tributária os contratos enquadrados neste regime no ano anterior nos termos artigo 20, n.º3 da mesma Lei, sendo a entidade fiscalizadora o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana como se estipula no artigo 21, n.º1 da lei n.º, 90-C/2022.

No arrendamento dito clássico o arrendatário estava sujeito a imposto de selo sobre os contratos realizados (artigo 1, n.º1 do IS), sendo encargo do arrendatário artigo 3, n.º 3, alínea b) do IS) a taxa de 10% Tabela Geral do Imposto de Selo, alínea 2, tendo de pagar Imposto municipal sobre Imóveis, mas podendo ficar isento durante três anos se o valor patrimonial não exceder os 125 000 euros (artigo n.º5 do Estatuto dos Benefícios Fiscais), sejam «prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão na parte destinada a habitação» (artigo 46, n.º3 do Estatuto dos Benefícios Fiscais). Quer isto dizer que apenas é possível conceder a isenção a fração autónoma como um todo e não apenas parte da que constituem como um quarto. Estando o senhorio obrigado a comunicar o contrato de arrendamento às finanças através da declaração Modelo 2 que certifica o pagamento do imposto de selo, (artigo 60.º do Código do IS), devendo ser comunicado no fim do mês seguinte ao início do arrendamento, tendo obrigatoriamente de emitir recibos. As rendas estão abrangidas pelo IRS sendo necessário o pagamento de imposto seja a partir de tributação autónoma a taxa 28% artigo 72.º, n.º1, alínea e) código das pessoa singulares, podendo esta taxa ser reduzida até 18 pontos percentuais para contratos de arrendamento até ou superior a 20 anos ou englobamento e, neste caso, os rendimentos da categoria F são tributados em conjunto com os outros rendimentos das varias categorias (artigo 22.º, n.º 1 do CIRS), podendo as taxas irem de 14,5% a 48% dependendo do escalão de IRS (artigo 68.º, n.º1), podendo também ser tributados a partir da categoria B se exercer a atividade como trabalhador independente (artigo 3.º do CIRS). Podem ser deduzidos os custos de conservação e manutenção que tenham sido suportados nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento, desde que o imóvel «não tenha sido usado para outro fim que não arrendamento» (artigo 41.º, n.º 7 do CIRS) e também se pode deduzir todas as despesas suportados para garantir os rendimentos com exceção das despesas financeiras de depreciações de mobiliário bem como do adicional ao imposto sobre bens imóveis (artigo 41.º, n.º1 do CIRS). A renda fica isenta de pagamento de IVA de acordo com o artigo 9.º, n.º 29, se, de acordo com a jurisprudência do Tribunal de Justiça da União Europeia, o arrendamento constituir a atividade principal, mesmo existindo serviços de carácter acessório, não podendo os serviços de carácter acessório retirar o papel preponderante da operação principal.

Nos últimos anos tem-se assistido ao aumento do arrendamento de curta duração colocando forte pressão entre os grandes centros urbanos portugueses, tendo sido criada a figura do alojamento local com o Decreto-lei n.º 39/2008, de 7 de Setembro, que permite a prestação de serviços de alojamento temporário que não preencha os requisitos para funcionar como empreendimentos turísticos. Com o Decreto-lei n.º 128/2014 de 29 de Agosto, foi reconhecido o papel de importância do alojamento local que estabeleceu o regime jurídico de exploração dos alojamentos locais, e com a portaria 262/2020, de 6 de Novembro, foram definidas as condições de funcionamento e identificação desses estabelecimentos. Esta forma de arrendamento tem vindo a retirar habitações do mercado de arrendamento tradicional para alocar no de curta duração, como se pode observar na Figura 4.7 os imóveis registados para arrendamento local em 2013 eram 12 mil e em 2009 passaram a ser mais de 94 mil, tendo sido criado com o Decreto-lei n.º 128/2014 de 29 de Agosto, uma plataforma de registo online para os imóveis para arrendamento de curto prazo.

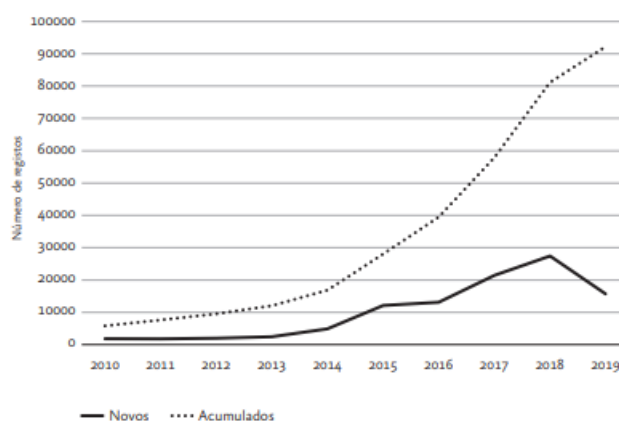


Figura 4.7. Número de imóveis registados para alojamento local de curta duração em Portugal (2010-2019)

Fonte O mercado Imobiliário em Portugal, (2019, p. 54)

A atividade de exploração de alojamento local é considerada uma prestação de serviços de alojamento local, de acordo com alínea h) do n.º1 do artigo 4.º do CIRS, alínea a) do n.º1 do artigo 1.º do CIVA, gerando rendimento empresarial da categoria B.

De acordo com o ofício-circular 20181/2015, de 19 de Agosto, foram identificados três situações tipo sendo elas, o sujeito que exerce a atividade de alojamento local é também o proprietário do alojamento e, neste caso, o rendimento insere se na categoria B de IRS.

O sujeito que detém a propriedade do alojamento local é diferente de quem explora a atividade, sendo o proprietário enquadrado na categoria F salvo opção pela categoria B, o titular da exploração corresponde à categoria B.

Nos casos em que o proprietário é também o titular da exploração do alojamento local, mas em certa altura cede a cedência da exploração a outro titular estão os dois sujeitos a categoria B de IRS.

As despesas que se pode deduzir para obtenção do rendimento do indivíduo em relação ao alojamento de curta duração, vão depender se está enquadrado na categoria F ou B do CIRS.

Na categoria F pode se deduzir todas as despesas documentais e necessárias para obtenção de tal rendimento (artigo 41º, nº 1 do IRS) com exceção de custos financeiros, depreciações de imobiliário, eletrodomésticos, decoração, acessórios e só AIMI.

Se for considerado rendimentos da categoria B terá de ser apurado de acordo com o regime simplificado.

4.3 Dedução de Juros

As deduções de juros do crédito da habitação é dedutível em IRS para sujeitos passivos que tenham adquirido habitação até 31 de dezembro de 2011 de acordo com o artigo 78º E do CIRS, não sendo possível a dedução para pessoas que tenham contraído empréstimos depois desta data, sendo possível deduzir para dívidas de construção ou beneficiação de imóveis que sejam para habitação própria e permanente ou para arrendamento para habitação permanente do arrendatário, para prestações por acordo de contrato com cooperativas de habitação, de imóveis destinados para habitação própria e permanente ou arrendamento permanente do arrendatário ou para as rendas devidas por contrato de locação financeira de imóveis de habitação própria e permanente dentro deste regime, só podendo deduzir a parte que não sejam amortização de capital. É possível deduzir 15% das despesas com juros de empréstimos de habitação até ao máximo dedutível de 296 euros.

Para quem é arrendatário e que tenha celebrado contrato de acordo com o regime de arrendamento urbano ou do novo regime de arrendamento urbano pode deduzir 15% dos gastos com rendas até 502 artigo 78-E, nº1 do CIRS, tendo as rendas de ser comunicadas à Autoridade Tributária para poder ser deduzida.

4.4 Fundações

De acordo com o artigo 3º, nº 1 da Lei-quadro das fundações (Lei nº 24/2012 de 9 de Julho e posteriores alterações) uma fundação «é uma pessoa coletiva, sem fim lucrativo, dotada de um património suficiente e irrevogavelmente afetado à prossecução de um fim de interesse social». Existe três tipos de fundações de acordo com o artigo 4º nº1 da Lei-quadro sendo a primeira as Fundações privadas criadas por pessoa de direito privado podendo ser em conjunto ou não com pessoas coletivas públicas desde que as pessoas de direito público não tenham sobre a fundação um poder dominante; as outras são as fundações de direito público, fundações públicas, sendo constituídas apenas por pessoas coletivas públicas e fundações públicas de direito privado constituídas por pessoas coletivas públicas podendo ser constituídas em conjunto com pessoas de direito privado, desde que as pessoas de direito público detenham uma influência dominante sobre a fundação.

As fundações estrangeiras em Portugal para poderem operar no país devem estar representadas de forma permanente em Portugal de acordo com a alínea b) do nº 1 do artigo 4 do Registo Nacional de Pessoas Coletivas (artigo 5º, nº 1 da lei-quadro).

As fundações estão isentas de IMT na transmissão de bens, bem como as pessoas coletivas de utilidade pública [artigo 6º, alínea d)] e as Instituições particulares de solidariedade social e entidades legalmente equiparadas [alínea e)], mas têm de estar «direta e imediatamente, à realização dos seus fins estatutários.». Para a isenção ser reconhecida é necessário apresentar requerimento antes do contrato que deu origem, nos serviços competentes [artigo 10º nº 1 e 2, alínea b).]

Quanto ao IMI nas instituições referidas atrás também estão isentas quanto aos prédios ou partes destinadas a realização dos seus fins desde que estejam diretamente relacionados e no caso das misericórdias a todos os bens imóveis [artigo 44º, nº 1, e) e f) do Estatuto dos Benefícios Fiscais].

Também estão isentas de encargos de imposto de selo [artigo 6º nº1 alínea c) e d)].

O XXIII Governo, como forma de combater a falta de habitação e os seus preços elevados, criou o pacote mais habitação, sendo as medidas as seguintes:

Disponibilização de solos ou edifícios públicos para construção, reconversão ou reabilitação de imóveis destinados a arrendamento acessível, de acordo com o regime de contrato de desenvolvimento para habitação. Os fogos promovidos por este regime ficam sujeitos ao regime

fiscal, e só haverá limite de áreas da habitação a custos controlados se houver recurso à linha e financiamento que ira ser criada.

Linha de financiamento de 250 milhões de euros, para projetos de habilitação acessível, entre construção e reabilitação, onde se inclui a aquisição do imóvel e posterior arrendamento podendo ainda ser arrendado a entidades públicas para ser subarrendado a indivíduos que cumpram os critérios de elegibilidade no âmbito dos programas promovidos por aqueles institutos públicos. A este financiamento podem aceder sociedades comerciais que se dedicam à construção civil, em consórcio ou sob a forma de associação com sociedades comerciais, que tenham como objetivo o arrendamento para habitação e a gestão de património, se cumprirem o estabelecido no artigo 4º do Decreto-lei. nº 165/93, de 7 de Maio. Os imóveis construídos com uso a este apoio terão de estar afetos ao arrendamento acessível pelo menos, por 25 anos.

Fazer que o acesso aos incentivos ao programa do arrendamento acessível, promovendo a estabilidade da renda dentro do limite do programa.

4.5 Incentivos fiscais

IVA a 6% para empreitadas de construção ou reabilitação de imóveis que se encontrem maioritariamente afetas ao programa de apoio ao arrendamento (pelo menos 70%a PAA). O regime jurídico da reabilitação urbana na sua alínea j) do artigo 2º do RJRU define reabilitação urbana como a intervenção no tecido urbano existente em que o património urbanístico e imobiliário é mantido na totalidade ou de forma substancial, modernizado através de obras de remodelação das suas várias vertentes, espaços verdes a partir de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios. A alínea i) do artigo 2º do RJRU caracteriza reabilitação de edifícios como a forma de conferir as adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva, bem como as construções adjacentes no seu logradouro, as frações integradas nesse edifício, ou a conceder novas funções, sendo determinadas a partir do uso que será dado com a nova reabilitação, o que pode compreender uma ou mais operações urbanísticas.

Logo, as reabilitações de edifícios são apenas uma componente que pode ou não fazer parte de uma reabilitação urbana, sendo o regime explicado em supra muito mais abrangente tendo o Governo dado a entender querer limitar a aplicação do IVA a 6% só para o edificado, nas palavras

»Ou seja, o Governo, em contraciclo parece pretender reduzir o âmbito da aplicação do benefício fiscal da aplicação da taxa de 6% do IVA à reabilitação de edifícios,

deixando assim de fora, por abuso, situações de regeneração do tecido urbano vitais para uma política consciente de reabilitação urbana. A reabilitação urbana não se confina exclusivamente a reabilitação do edificado, sendo muito mais do que reconstruir, do que reaproveitar, reabilitar. A reabilitação urbana consiste em regenerar, reabilitar e não só recuperar e reconstruir. Limitar a aplicação da taxa reduzida do IVA às obras em edificado e manifestamente, ir contraciclo precisamente em tempos em que o que é imperioso e o que se anuncia é a necessidade de incentivar o mercado da habitação. As propostas do Governo inseridas no pacote “ Mais Habitação” que pretendem confinar a aplicação da taxa de 6% do IVA á reabilitação de edificado, subverte a logica subjacente à criação deste benefício e do próprio pacote, representando um inexplicável retrocesso. No mínimo haveria que manter o “ *status quo*”, de forma a preservar o mercado.»

Isenção de IMI durante 3 anos após a aquisição ou reabilitação se for afetada a PAA, com a possibilidade de prolongar se por 5 anos.

Isenção de IMT na aquisição ou na compra para reabilitação ou construção se for afeta a PAA.

Isenção de AIMI se for afeta a PAA.

Isenção de IS para contratos de arrendamento habitacional de imóveis destinados a arrendamento acessível.

Novas regras para cooperativas

Medida	Regime atual	Regime Proposto
Alteração à redução de taxa de IRS para contratos de arrendamento de longa duração	Redução de taxa tendo por base a duração do contrato: Até 2 anos 28% Entre 2 e 5 anos 26% Entre 5 e 10 anos 23% Entre 10 e 20 anos, 14% Superior a 20 anos 10%	Redução de taxa tendo por base a duração do contrato: Até 5 anos, 25% Entre 5 e 10 anos 15% Entre 10 e 20 anos, 10% Superior a 20 anos, 5%
Isenções fiscais	Contratos enquadrados no PAA	Contratos enquadrados no PAA Contratos anteriores a 1990 Contratos que advenham da conversão de anteriores Alojamentos locais
Seguros de renda	Não são dedutíveis	Dedutíveis ao rendimento bruto da categoria F

Figura 4.8. Redução dos impostos sobre o arrendamento

Fonte elaboração própria, Programa mais habitação.

Criação de um balcão único de arrendamento para reforço das garantias de senhorios e arrendatários. Garantia de pagamento de rendas enquanto decorre o processo no Balcão.

Alterações ao programa porta 65+.

Arrendar para subarrendar, indo o estado propor o arrendamento voluntário de imóveis privados, que estejam devolutos, mas prontos a habitar, subarrendando a agregados familiares da classe média, tendo como taxa de esforço máximo de 35%.

Os arrendatários pode registar o contrato de arrendamento na AT caso o senhorio não o faça.

Fim dos vistos Gold.

Os imóveis que se encontram no mercado de arrendamento nos últimos 5 anos, neste caso a renda dos novos contratos não pode ultrapassar os 2% face à renda anterior, com exceção das rendas que se encontrem enquadradas nos limites do PAA.

A Isenção de IMI na compra para revenda passa de 3 para 1 ano, sendo cobrados juros sobre o imposto que tenha sido deferido por motivo imputável ao sujeito passivo.

Integrar de forma mais célere os imóveis devolutos do estado na bolsa de Imóveis do IHRU.

Financiamento aos municípios para realizarem obras de conservação em património privado.

Imóveis devolutos há mais de 2 anos, mobilização para arrendamento.

Alteração por parte dos municípios de alteração de prédios rústicos para terrenos para construção, tendo capacidade construtiva e estando em perímetro urbano, que não seja dado uso, devem ser transferidos para terreno de construção

Equilíbrio entre o alojamento local e o arrendamento dos territórios de baixa densidade.

- Suspensão de novas licenças, nas modalidades de apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que estejam integrados numa fração autónoma de edifício
- Até que o município aprove a carta municipal de habitação no caso de territórios que não se enquadram no conceito de baixa densidade.
- As atuais licenças serão reapreciadas, pelos municípios em 2030.
- As novas licenças passam a ter a validade de 5 anos.
- Caducidade das licenças em causa de transmissão com a exceção de sucessão.
- Criação de um regime de caducidade das licenças inativas.
- Os condóminos podem pôr termo às licenças emitidas sem a sua aprovação.

- Maiores competências de fiscalização as juntas de freguesia.

Transição do AL para Arrendamento

Isenção de rendimentos prediais auferidos até 31/12/2029, em sede de IRS e IRC. requisitos:

- Transferência do imóvel em AL para o mercado de arrendamento.
- Estabelecimento de AL até 31/12-/2022.
- Contrato de arrendamento celebrado até 31/12/2024 e respetivo registo no portal das finanças.
- Criação de uma contribuição extraordinária sobre o alojamento local.

Isenção de IRS sobre as mais valias na venda de imóveis ao estado, regiões autónomas e municípios.

Isenção de mais valias através da criação de um regime de isenção de tributação, em sede de IRS IRC, sobre as mais-valias, resultantes de venda de imóveis ao estado, régios ou municípios, com as seguintes condições:

- Mais valias - realizadas por residentes em domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a regime fiscal mais favorável
- Ganhos decorrentes do exercício do direito de preferência.

Imóveis em Programa de arrendamento acessível	Atual	Proposto
IRS	0%	0%
IMI	0.3%-0.45%	0%
AIMI	0.4%-0.7%	0%
IMT	0%-8%	0%
Imposto de selo	TX.N	0%
IVA Empreitadas	TX.N	0%
Transferência Al para Arrendamento		0%

Figura 4.9. Taxas no atual e a proposta em sede de PAA

Fonte Elaboração própria, Dados do programa mais habitação

Isenção de mais valias na venda para amortizar crédito, a venda de terrenos para construção ou imóveis habitacionais que não sejam afetos a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, ocorridas desde 1 de janeiro de 2022, se o valor da venda seja

indexado ao pagamento de crédito da habitação própria e permanente do proprietário ou descendentes. Caso o valor da venda seja superior ao valor do empréstimo, a parte que exceder esse valor será sujeita a imposto de mais valias em IRS no regime geral.

Facilitar os licenciamentos.

Mobilizar mais solos para a Habitação.

Simplificação da transação de edifícios para reabilitação.

Mais rápida execução do PPR.

4.6 Mais valias

A tributação dos rendimentos de mais valias acontece com a Lei 2.030 de 22 de junho de 1948, onde se mencionavam os «encargos de mais valias», Com o Decreto- lei n.º46.373 em 9 de junho de 1965 foi criado o código do imposto sobre as mais valias, definindo mais valias como «os aumentos de valor dos bens que os contribuintes não produziam nem adquiriam para venda», nas palavras de Vítor Faveiro «os ganhos trazidos pelo vento, isto é, que não foram produzidos por aqueles que os auferem, as que resultam de ação de forças ou elementos exógenos.» não tributando a transmissão de bens imóveis que se enquadram na definição, só tributando os bens que tivessem maior frequência, de maior vulto ou que não oferecessem grandes dificuldades. O conceito de mais valias teve uma evolução aquando da aprovação do CIRS com o Decreto-lei n.º 442-A/88, veio definir que «a tributação das mais-valias, que constituem acréscimos de poderes aquisitivos obtidos sem esforço ou pelo acaso da sorte e que aliás, tendem a concentrar-se nos escalões elevados de rendimento». A diferença entre estas duas definições são que antes eram consideradas o aumento dos valores dos bens que os contribuintes não produziam nem adquiriam para venda e com a entrada deste conceito passou a ser considerado como poderes aquisitivos obtidos sem esforço ou pelo caso da sorte, não importando o objeto para que tenham sido adquiridos. O conceito não sofreu nenhuma alteração significativa, visto que em qualquer dos casos estamos perante um rendimento de acréscimo.

As mais valias estão subordinadas ao princípio da realização, não sendo consideradas as mais valias potenciais ou latentes sendo apenas tributadas as realizadas nas várias jurisdições, o ponto de encontro é o princípio de realização, encontrando-se diferenças entre as jurisdições como aplicação do imposto, como indica no estudo de Evans e Cedric Santford em 1999, designado de «Capital Gains Tax- The Unprincipled Tax?».

O artigo 43º, nº1 do CIRS especifica que o valor dos rendimentos «qualificados como mais valias é o correspondente ao saldo apurado entre as mais valias e as menos valias realizadas no mesmo ano»

As mais valias são tributadas quando positivas, por regra na categoria G (incrementos patrimoniais) quando realizadas segundo o princípio da realização expresso no artigo 10º, nº 1, alínea a) do CIRS diz que «Constituem mais valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais de capitais ou prediais, resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis». A categoria G é referente ao artigo 9º do CIRS sendo considerados rendimentos da categoria G desde que não possam ser considerados rendimentos noutras categorias, (Manuel Faustino 2020) esta categoria é «acentuadamente residual, onde se vão aglutinando realidades heterogêneas, quer quanto à sua natureza, quer quanto a sua fonte, mas unificadas pela sua característica de rendimento acréscimo.». Sendo as mais valias e menos-valias definidas no artigo 10º do CIRS. Deste modo, percebemos que existem dois tipos de mais valias imobiliárias: as tributadas nas categorias B [alínea c) do nº2 do artigo 3º do CIRS], categoria E (artigo 5º do CIRS) e categoria F (artigo 8º) e como já explicito em cima a categoria G (artigo 9º).

Os ganhos que provenham da alienação de imóveis que estiveram afetos a uma atividade empresarial e profissional do sujeito passivo, terão de ser tributados na categoria B com as regras aí vigentes, se a alienação ocorrer três anos após a transferência para o património do sujeito passivo, de acordo com o artigo nº16 do artigo 10º. Do CIRS.

4.6.1 Categoria G

Quando as mais valias são positivas o seu saldo fica sujeito a tributação, na totalidade do valor 100%, mas é necessário que o sujeito passivo tenha beneficiado de apoio não reembolsável fornecido pelo Estado ou outras entidades públicas quando o valor das obras sejam superiores a 30% do Valor patrimonial do imóvel para efeitos do IMI e sejam vendidos antes de decorrer 10 anos sobre a data de aquisição, nos termos do artigo 43, nº 1, a) do CIRS. E nos outros casos em que não tenham recebido ajudas incide sobre 50% do valor artigo 43º, nº 1, a).

O englobamento no caso destes rendimentos é obrigatório, ficando sujeito as taxas gerais de IRS do artigo 68º do CIRS, onde parte dos rendimentos da categoria G é tributada a taxas especiais o que não acontece neste caso conforme o artigo 72º, nº1, alínea c) do CIRS. Permitindo deste modo a não haver uma discriminação horizontal, o valor ser tributado de maneira diferente dependendo da sua fonte. Quanto aos não residentes anteriormente eram tributados as mais valias a 100% a taxa especial de 28% pelo artigo 72º, nº 1 a), mas em 2007 o

Estado português foi condenado no caso Hollmann Processo c-443/06, por diferenciar entre residentes e não residentes tendo o Estado criado um regime subsidiário ao principal aplicado a residentes de outros estados portugueses ou no espaço económico português, o que permitia aos não residentes serem tributados em 50% nas mais valias tendo de ser declarada a totalidade dos rendimentos para ser determinada as taxas de tributação progressiva, tendo tido pouca adesão devido ao fato de o preenchimento das declarações de IRS serem complexas. O Tribunal de Justiça da União Europeia, em 18 de março de 2021, voltou a condenar o Estado português devido ao fato que a anterior disposição violava o tratado de funcionamento da União Europeia no seu artigo 63º estipula a livre circulação de capitais como se pode observar no processo C-388/19, tendo o tribunal decidido que a «existência de um regime de equiparação supletivo não é suscetível de excluir os efeitos discriminatórios do primeiro regime», tendo o artigo 72º, n.º 1 a) sido revogado pela lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro, tendo sido aditado um número ao artigo 22º do CIRS pela lei n.º 24-D/2022, no número 10º, onde diz que «Sempre que a lei imponha o englobamento de rendimentos auferidos por sujeitos passivos não residentes em território português são tidos em consideração, para efeitos de determinação da taxa a aplicar de acordo com a tabela prevista no n.º 1 do artigo 68.º, todos os rendimentos auferidos, incluindo os obtidos fora deste território, nas mesmas condições que são aplicáveis aos residentes.». Sendo o IRS um imposto que incide sobre a totalidade dos rendimentos incluindo os obtidos fora de Portugal para os residentes (artigo 15º do CIRS), nos não residentes incidirá apenas sobre os rendimentos obtidos no território português, neste caso na transmissão de imóveis, será tributado conforme o artigo 18º, n. 1º, alínea h) do CIRS.

No artigo 45º do CIRS para os bens adquiridos a título gratuito para se chegar ao valor de aquisição, deverão ter em conta o valor que foi usado para liquidação de imposto de selo ou o valor que serviu de base à liquidação do imposto de selo, se fosse devido. Os bens que sejam adquiridos de forma onerosa, como explícito no artigo 46º do IRS, o valor de aquisição é o que for considerado para efeitos de IMT, se não houver Liquidação de IMT, o que lhe serviria de base. Se o imóvel for construído pelo sujeito passivo, o valor de aquisição será correspondente ao valor patrimonial que estiver na matriz ou o valor do terreno e acrescido dos valores de construção quando documentados devidamente. Se o imóvel for adquirido exercendo o direito de opção de compra no termo da vigência do contrato de locação financeira, o valor de aquisição será o somatório do capital que faz parte das rendas pagas durante a vigência do contrato e o valor pago para efeitos de exercícios do direito de opção, com exclusão de quaisquer encargos.

De acordo com o artigo 51º, n.º 1, alínea a), ao valor de aquisição para determinar as mais valias sujeitas a imposto, crescem os encargos com a valorização de bens, devidamente comprovadas

nos últimos 12 anos, e custos inerentes a aquisição e alienação assim como indemnizações comprovadamente pagas pela renúncia onerosa a posições contratual ou outros direitos de contratos relativos a esses bens, nas situações previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do CIRS. No artigo 51.º, n.º 2 do CIRS as despesas e encargos presentes na alínea a) do artigo anterior que sejam relativos a imóveis que tenham recebido apoio não reembolsável, concedido pelo Estado ou entidades públicas para construção, aquisição, reconstrução ou realização de obras de conservação em que o valor seja superior a 30% do valor patrimonial do imóvel para efeitos de IMI e a venda decorra antes dos 10 anos sobre a data de aquisição ou das outras formas presentes anteriormente relativa ao apoio público não reembolsável, que não sejam sob alçada de ónus ou regimes especiais que sejam limitadores da respetiva alienação, são apenas considerados na parte que exceda o valor do apoio não reembolsável recebido. Ao custo de aquisição são aplicados coeficientes de correção, aprovados pelo membro do Governo responsável pela área das finanças quando tenham decorrido mais de 24 meses entre a data da aquisição e a data da alienação ou afetação, (artigo 50.º, n.º 1 do CIRS). Este mecanismo serve como uma forma de refletir a inflação, ajustando desta maneira o valor da compra, evitando que a inflação sirva como elemento penalizador da tributação (morais,2015).

4.6.2 Valor de realização

O artigo 44.º, n.º 1 alíneas a), b), c) e f), consagra o que deve ser considerado para a determinação dos ganhos sujeitos a tributação sendo o valor de realização no caso de permuta, deve-se ter em conta o valor atribuído no contrato ou o valor de mercado, caso o primeiro não exista ou quando o valor de mercado for superior, acrescido ou diminuindo, um do outro, da importância em dinheiro a receber ou a pagar, no caso de expropriação o valor da indemnização, no caso de bens afetos ao património de titular de rendimentos da categoria B, o valor de mercado a data de afetação e nos restantes casos o valor da respetiva contraprestação.

O n.º 2 do artigo 44.º dispõe de uma norma anti abuso «Nos casos das alíneas a), b) e f) do número anterior, tratando-se de Direitos Reais sobre bens imóveis, prevalecerão, quando superiores, os valores por que os bens houverem sido considerados para efeitos de liquidação de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis ou, não havendo lugar a esta liquidação, os que devessem ser, caso fosse devida.», e ainda no n.º 5 e 6 do artigo mencionado anteriormente, dispõe que o presente no número 2 não se aplica se provarem que o valor de realização foi inferior ao ali previsto. A prova tem de ser efetuada de acordo com o acordo com o procedimento previsto no artigo 139 do CIRC, com as adaptações necessárias.

Quando o saldo da mais valia é negativa pode-se reportar nos cinco anos seguintes ao que respeita, de acordo com o artigo 55º, n.º 1, alínea c).

No artigo 10º, n.º 5 do CIRS isenta-se a tributação de mais valias mediante certas condições. Para Paulo Morais este incentivo tem como finalidade, Morais (2019) (114) «de eliminar os obstáculos fiscais à mudança de habitação, em casa própria, por parte da família». No mesmo sentido Matos (1999, p.168) «[...] não onerar fiscalmente a efetivação do direito fundamental à habitação», no caso de poder beneficiar deste regime não haverá tributação do saldo positivo das mais valias se o valor for reinvestido numa habitação própria e permanente do sujeito passivo, o artigo refere que «São excluídos da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, se forem cumpridas as seguintes condições presentes no artigo 10, n.º5:

- a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel; exclusivamente com o mesmo destino situado em território português ou no território de outro estado-membro da união europeia ou do espaço económico europeu, desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal;
- b) O reinvestimento previsto na alínea anterior seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- c) O sujeito passivo manifeste intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionado o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitantes ao ano da alienação.

No artigo 6º do CIRS vem explícito os motivos onde não haverá benefício sendo na alínea a) se o reinvestimento de outro imóvel, não for afetado a habitação própria e permanente do adquirente ou do seu agregado familiar, até doze meses após o revestimento, b) nos outros casos o adquirente não tenha requerido a inscrição na matriz do imóvel ou de alterações decorridas nos 48 meses desde a data da realização, tendo de afetar o imóvel a sua habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização d) Imóveis que tenham recebido ajudas do estado ou outras entidades públicas ajudas essas não reembolsáveis, superiores a 30% do VPPT do imóvel para efeitos de IMI, sejam vendidos antes de decorridos 10 anos sobre a data de aquisição, que não estejam sujeitos a ónus ou regimes especiais que limitem ou condicionem a respetiva alienação.

No n.º 7 do artigo 10º do IRS, pode-se ficar isento das mais valias como consta do n.º 5 do artigo 10 do IRS se o valor depois da amortização do empréstimo contraído para a compra do

imóvel se for aplicado como previsto no artigo 5º, seja utilizado na aquisição em alguns dos seguintes produtos em um ou mais, contrato de seguro financeiro do ramo vida, adesão individual a um fundo de pensões aberto ou contribuição para o regime público de capitalização, alínea a).

Se o sujeito passivo ou respetivo cônjuge ou unido de fato, na data da realização do imóvel se encontrar reformado ou tenha pelo menos 65 anos de idade, alínea b).

No caso de contrato de seguro financeiro do ramo vida, a um fundo de pensões aberto ou a contribuições para o regime público de capitalização a título individual seja realizada nos seis meses posteriores da data da realização, alínea c).

O contrato de seguro do ramo vida ou adesão individual a um fundo de pensões aberto, proporcionam ao adquirente ou respetivo cônjuge uma prestação regular periódica durante um período de 10 anos ou superior, com um montante máximo anual igual a 7,5% do valor investido, alínea d).

O sujeito passivo reinvestir parte do valor, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos que respeita ao ano da alienação.

O código do IRS determina no seu artigo 13º, n.º 11 que o domicílio fiscal faz presumir habitação própria e permanente que pode apresentar prova em contrário, ainda no artigo 19º da LGT no n.º 1 afirma que o domicílio fiscal para as pessoas singulares é o local da residência fiscal, sendo necessário comunicar o domicílio fiscal à autoridade fiscal, n.º 3 e que é ineficaz a mudança do domicílio fiscal enquanto não for comunicado à autoridade fiscal. Ao contrário dos congéneres europeus Portugal não tem um determinado limite temporal para que se considere habitação própria e permanente, podendo haver abusos por parte dos sujeitos passivos.

4.6.3 Tributação categoria B

Os rendimentos da categoria B no caso de um imóvel estar afeto as atividades empresariais e profissionais são consideradas rendimentos quando e transferido para o património individual. Sendo o valor de transferência o valor de mercado à data da transferência. (artigo 29º, n.º 3 e artigo 47º do IRS). Este ganho gerado na categoria B (artigo 3º do IRS), está incluído no conceito de mais-valia, mas esta mais valia será tributada pelas regras presentes na categoria B.

4.7 Tributação de imóveis

No seu artigo 104º, n.º 3 vem explicito que a tributação do património deve contribuir para a igualdade entre cidadãos. Sendo uma importante fonte de receita para os poderes públicos.

Estes impostos são de especial importância para as autarquias locais, gerando receitas significativas para as autarquias, permitindo deste modo uma autonomia do poder local como previsto na Constituição como previsto nos artigos 235º e 238º.

Em 2003 houve a reforma da tributação do património, tendo como objeto a promoção da justiça fiscal, o combate a fraude e evasão fiscal, aumentando o poder tributário dos municípios. Com esta reforma o IMI veio substituir a contribuição autárquica, uma das principais características deste novo imposto foi a objetividade das regras para avaliações de prédios urbanos e a sua previsão. Na altura das contribuições autárquicas existia uma grande injustiça fiscal, visto que o valor matricial dos prédios urbanos estava desatualizado originando a inadequação do mecanismo de avaliações prediais.

Com esta reforma nasceu também o IMT que veio substituir o Imposto Municipal de Sisa, este novo imposto alargou a base de incidência, abrangendo outros negócios jurídicos que não só a transição de imóveis.

4.7.1 Prédio

Segundo o conceito de coisas imóveis presente no artigo 204º do Código Civil « Entende-se por prédio rustico uma parte do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, e por prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe serviam de logradouro.»

No artigo 2º, n.º 1 do código do IMI o conceito de prédio é o seguinte

Prédio é toda a fração de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fração de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial.

4.7.2 Tipos de prédio

Segundo Nabais & Nabais (2008:37), pode-se definir as três componentes que fazem parte da componente dos prédios. Sendo de natureza física, compondo as águas, plantações, edifícios e construções, seja qual for a natureza instalada ou assente, sendo em permanência. Outro de

natureza jurídica, que existe na relação entre o prédio e a pessoa singular ou coletiva. Sendo o último de natureza económica visto que um imóvel em condições normais têm valor económico.

Os prédios podem ser rústicos, urbanos ou mistos

Prédios rústicos segundo o artigo 3º do CIMI são os terrenos que se encontram fora dos aglomerados urbanos, que não tenham construções, destinados a produção de rendimentos agrícolas, incluindo construções, ou não construídos ou com uma construção de baixo valor sem autonomia económica.

No nº 2 do artigo 3º do CIMI, também são considerados prédios rústicos os terrenos que se encontram em aglomerados urbanos, que não possam ser utilizados para qualquer produção de rendimentos ou não podem ser usados para produção de rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuários. Se o prédio tiver uma parte rústica e outra urbana será classificado qualquer que for a sua parte principal e se não for possível qualificar uma como principal, o prédio é tido como misto.

Segundo o artigo 4º do CIMI, prédios urbanos são aqueles que não são rústicos nem se enquadram na categoria dos prédios mistos. Segundo a lei podem ser classificados como prédios urbanos 6 tipos a) Habitacionais) Comerciais, industriais ou para serviços, c) terrenos para construção, d) outros.

Prédios mistos são os prédios que têm partes rústicas e urbanas, não sendo possível classificar qualquer uma delas como principal (artigo 5º, nº 2 do CIMI).

Isenções

No artigo 11º nº1 estão isentos de IMI o Estado, as Regiões autónomas bem como as autarquias locais, associações e federações de direito público.

No artigo 11.º-A, ficam isentos de IMI os prédios rústicos e o prédio ou parte de prédio destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, tendo de ser afeto a tal fim, tendo o rendimento bruto total do agregado familiar não seja superior a 2.3 vezes o valor anual do IAS e o valor patrimonial tributário global da totalidade dos prédios rústicos e urbanos que pertencem ao agregado familiar não exceda 10 vezes o valor anual do IAS.

No artigo 44º dos EBF estão enumerados os organismos isentos de IMI e no artigo 44-A do EBF está a isenção de 50% de IMI pelo período de 5 anos para os imóveis ou prédios previstos na alínea d) do nº 1 do artigo 6 do CIMI que estejam exclusivamente afetos a produção de energia de fontes renováveis. No artigo 44-B, nº 1 do EBF a assembleia municipal pode decretar

uma redução de 25% de taxa de imposto sobre imóveis a aplicar sobre os prédios urbanos com eficiência energética no n.º 3 do mesmo artigo uma redução de 50% para prédios rústicos que estejam integrados em áreas classificadas que proporcionarem serviços de ecossistemas não apropriáveis pelo mercado, desde devidamente reconhecidos pelo Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas.

De forma a combater a carência de habitações, o legislador através do artigo 45º dos EBF aumenta-se a oferta de imóveis, isentando de IMI os prédios ou frações urbanas que há mais de 30 anos ou se localizem em áreas de reabilitação urbana, beneficiem deste incentivo se preencherem cumulativamente as seguintes condições: sejam intervencionados nos termos do Regime jurídico da reabilitação urbana e em consequência dessa intervenção, o nível do estado de conservação esta acima do anterior dois níveis e que tenha um nível bom nos termos do Decreto-lei n.º266-B/2012.

O artigo 46º do EBF permite a isenção de prédios, parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, desde que o valor patrimonial não exceda os 125.000,00 Euros para habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, (também da primeira transição de prédio urbano na parte destinada a arrendamento para habitação), no prazo de 6 meses da aquisição ou das obras, só podendo beneficiar sujeitos passivos ou agregados familiares cujo rendimento bruto total não seja superior a 153.000,00 Euros (artigo 46,nºs 1,3 e 5 do EBF). Sendo o período de isenção de 3 anos (artigo 46º, nº5 do EBF), e só podendo ser concedida esta isenção duas vezes ao mesmo sujeito passivo.

De acordo com o artigo 112, n.º5,6 e 7, os municípios com aprovação da assembleia municipal, fixam as taxas a aplicar em cada ano, dentro dos limites previstos na alínea c) do n.º 1, podendo ser fixadas por freguesia, podem definir zonas territoriais, que correspondam a zonas delimitadas de freguesias, que sejam objeto de reabilitação urbana ou combate à desertificação, majorando ou minorando até 30% a taxa que vigora na quele ano. Podem definir zonas delimitadas de freguesias e fixar uma redução de até 20% da taxa no ano em que vigora o imposto a aplicar aos prédios urbanos a arrendar, que pode acumular com número anterior.

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar a redução da taxa de IMI sobre os imóveis no ano em que vigora o imposto destinada a habitação própria e permanente de prédio ou parte de prédio urbano atendendo ao número de dependentes sendo 1 dependente dedução fixa de 20, 2 dedução de 40 mais de 3 dedução de 70 euros.

As matrizes prediais previstas no artigo 12º, n.º 1 são efetuadas com base nas informações fornecidas pelos proprietários (artigo 13º do CIMI),e são fundamentais porque fornecem informações fundamentais, quanto ao registo detalhado dos prédios e as suas características, tendo um papel importante na tributação em sede de IMI, fornecendo dados importantes. As matrizes devem ser avaliadas por referência a 31 de Dezembro (artigo 12º, n.º 4 do CIMI). Existem duas matrizes uma para a propriedade urbana e outra para a rustica artigo 12, n.º 2, no caso de o imóvel ter parte rustica e urbana terá duas matrizes.

4.7.3 Avaliações

Existe dois géneros de avaliações uma para prédios urbanos e outra para os rústicos, neste trabalho iremos nos focar nos urbanos, sendo assim:

Atualmente a determinação do valor patrimonial tributário (Vt) é realizado partir de uma fórmula de coeficientes, de acordo com o artigo 38º do CIMI o Vt é o resultado das variáveis que compõem a fórmula sendo o valor dos prédios edificados (vc), à área bruta de construção mais a área excedente à área de implementação, ao coeficiente de afetação (Ca), coeficiente de localização (Cl) ao coeficiente de qualidade e conforto (Cq) e ao coeficiente de coeficiente de vetustez (Cv).

Cálculo do Valor patrimonial tributário

$$Vt = Vc \times Ax \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$$

4.7.4 Coeficientes macros

Não dependem do prédio individual especificamente, mas sim do contexto económico e urbano em que se inserem.

Segundo o artigo 39º do CIMI o Vc correspondente ao valor medio de construção por m2, adicionado o valor m2 de terreno de implementação fixado em 25% daquele custo. O valor médio de construção incorpora os encargos diretos e indiretos suportados na construção do edifício, relativos a materiais, mão de obra, equipamentos, administração, energia, construção e outros consumíveis. O valor medio de construção é igual em tudo o país, devido ao fato do mercado de construção imobiliário um mercado de concorrência, os custos são relativamente uniformes em tudo o país. Sendo o valor por m2 fixado todos os anos por portaria do ministério das finanças sob a proposta da Comissão Nacional de avaliação de prédios urbanos (CNAPU) como vem na alínea d) do nº 1 e no nº 3 do artigo 62º do CIMI. Ao valor anterior adicionamos os 25% que correspondem ao valor do terreno, dando neste modo o valor base.

Segundo a portaria nº 7-A/2023, de 3 de janeiro o valor medio de construção por m² para o ano de 2023 é de 532,00 Euros.

O último coeficiente macro é o CI é o valor que corresponde a localização do imóvel', sendo a localização do imóvel um dos maiores variáveis na formação de valor de um imóvel no mercado, um imóvel pode ter o mesmo custo de construção tendo um valor diferente se situar numa rua movimentada uma numa área desertificada. Tendo de ser em conta para a fixação do coeficiente de localização as características presentes no artigo 42º, n.º 3 do CIMI sendo as acessibilidades alínea a), estar perto de escolas, hospitais equipamentos sociais, alínea b), transportes públicos alínea c), estar localizado em zonas de elevado valor de mercado imobiliário alínea d), no artigo 42, n.º 1 o CI pode variar entre 0.45 e 3.5, podendo em situações de habitação em meio rural, poderia reduzir o seu valor em 35%. Portugal foi dividido em pequenas zonas, sendo que cada zona tem o seu coeficiente chamando-se zonamento sendo aprovado as zonas e o valor de cada coeficiente pela portaria nº 1119/2009 de 30 de setembro podendo-se consultar no portal das finanças no site www.portaldasfinancas.gov.pt, sendo atualmente aprovado pela portaria nº420-A/ 2015, de 31 de dezembro.

Os coeficientes específicos são os que tem em conta os prédios em si.

Sendo a (a) medida em função dos metros quadrados que compõem o prédio, a formação deste coeficiente não é linear, não sendo o resultado a soma de todos os m² quadrados do imóvel.

Dividindo-se em Área bruta privativa (Aa), sendo a área principal que se utiliza mais.

Área bruta dependente (Ab) sendo as zonas que apoiam a área principal, áreas de uso exclusivo, sendo áreas sem autonomia própria, sendo constituída pela garagem, arrumos, sótão no exterior da habitação. Tendo de ponderar-se o número de m² pelo fator 0.3.

O terreno tem duas formas de avaliação sendo a área de terreno livre (Ac) ponderada pelo fator 0.025, sendo onde se encontram normalmente jardins, campos de jogos, piscinas, sendo composta no máximo pelo dobro da área de implementação da construção do edifício no solo e a área do terreno excedente (Ad) que é correspondente a área excedente do terreno, sendo além da área de terreno livre e da área de implementação da construção, sendo menos valorizada, visto que excede à parte indispensável ao apoio edificação, ponderando pelo fator 0.005.

Este mecanismo de determinação das áreas é regressivo, nas palavras de José Pires [2020,477] «Assenta no princípio de que cada metro quadrado aumenta sempre o valor do edifício, mas o valor proporcional que é acrescentado por cada um, não é sempre o mesmo, e diminui a partir de determinado limite»

O coeficiente de ajustamento da área (Caj) varia em função de escalões de áreas contidas no artigo 40-A°.

A expressão para o cálculo da área é:

$$A = (Aa+Ab) \times Caj + Ac+Ad$$

O coeficiente de afetação é uma forma de distinguir os diferentes usos que se pode dar aos prédios edificados, previsto no artigo 41° do CIMI. Como se pode observar se um prédio para fins comerciais terá um valor superior nem 20% em relação ao prédio destinado a habitação.

No artigo 43°, n.º 1 do CIMI, encontra-se uma tabela (tabela I) onde se encontram coeficientes que podem majorar ou minorar o valor dos prédios destinados a habitação, podendo aumentar ou diminuir o valor dos prédios dependendo das características dos prédios sendo por exemplo se um prédio tiver uma piscina coletiva aumenta 0.03 se for privada aumenta 0.06, se não tiver instalações sanitárias diminui 0.10, podendo ser majorado até 1.7 ou minorado até 0.5, sendo obtido com a adição a unidade de coeficientes majorativos e subtração de coeficientes minorativos, nas palavras de José Pires (2020,479) «A enunciação taxativa e a quantificação dos coeficientes de qualidade e conforto são bem demonstrativos da preocupação de rigor verdadeiramente matemático que o legislador usou na construção do sistema de avaliações».

4.7.5 Coeficiente de vetustez

Ao longo dos anos os prédios vão perdendo valor, sofrem desvalorizações, devido à sua utilização diária, desgaste dos materiais com que foram construídos e elementos externos como infiltrações causadas pela chuva tendo sido criado no artigo 44° do CIMI, sendo a desvalorização distribuída por escalões de idades dos imóveis, contando-se a partir da data da emissão da licença de utilização ou data de conclusão das obras.

Para a avaliação dos terrenos de construção, utiliza-se uma forma ajustada do artigo 38° do CIMI, a área a considerar de implementação do terreno correspondera a Aa+Ab, ajustado pelo Caj, sendo multiplicado por uma percentagem que varia entre 15% e 45%. Sendo a percentagem fixada de acordo com o zonamento aprovado pelo ministério das finanças. O valor dos terrenos para construção depende do valor da construção que será construída, variando ente 15% e 45% desse valor.

Terrenos da classe outros são terrenos que não sejam para construção nem da classe rustica, tendo seu valor de base multiplicar pela área e pelo Cl, aplicando-se ao resultado o fator 0.005.

Para prédios urbanos em que não seja possível aplicar os coeficientes referidos anteriormente, tem que se usar o critério do custo, mais o valor do terreno, como no n.º 2 do artigo 46º do CIMI Sendo usado este método para os n.º 3 e 4 do artigo 38º do CIMI, para prédios comerciais, industriais, serviços, desde que a fórmula se encontre desadequada a fórmula do artigo 38º do CIMI. Estando discriminada na Portaria n.º11/2017, de 9 de janeiro a tipologia destes prédios.

A avaliação dos prédios urbanos é atualizada trienalmente tendo como base os coeficientes da inflação ajustada a 75%, sendo a atualização automática realizada pela administração tributária, o que não impede que de acordo com o artigo 130º do CIMI, n.º 3 alínea a), os sujeitos passivos no intervalo de 3 anos, podem reclamar que o valor patrimonial tributário está desatualizado, pedido uma nova avaliação.

4.7.6 Taxas de IMI

As taxas de IMI serão diferentes dependendo do prédio em questão, como presente no artigo 112º do CIMI:

Prédios rústicos: 0,8%

Prédios urbanos: 0.3% a 0.45%

Para prédios rústicos, urbanos ou mistos na posse de entidades que não sejam pessoas singulares e se encontrem situadas em regiões com um regime fiscal claramente mais favorável, que conste na lista aprovada por portaria do ministro das finanças (artigo 112º, n.º 4 e 17 do CIMI).

Se os prédios se encontrarem devolutos há mais de um ano ou em ruínas as taxas do artigo 112º, n.º 1, alínea c), são elevadas anualmente ao triplo (artigo 112º, n.º3). Os prédios urbanos que estejam degradados, a taxa pode agravar pelos municípios até 30% artigo 112º, n.º 8 do CIMI, Os prédios rústicos que se encontrem abandonados e se encontrem em áreas florestais a taxa pode ser majorada, o agravamento não pode exceder os 29,00 Euros por cada prédio (artigo 112,n.º 9).

4.7.7 Liquidação e pagamento

No geral a liquidação de IMI ocorre nos meses de Fevereiro e Abril do ano seguinte aquele que o imposto respeite, ocorrendo o fator gerador a 31 de Dezembro, sendo liquidado pela Autoridade Tributária e Aduaneira. Para realizar a liquidação a AT pressupõem que os sujeitos passivos sejam os que constam na matriz predial, (artigo 8º n.º 4 do CIMI).

A AT envia para os sujeitos passivos até ao último dia do mês anterior ao de cada pagamento, o documento de cobrança artigo 119º, n.º 1 do CIMI.

- i. O IMI deve ser pago se for menos ou até 100 euros numa única prestação do mês de Maio
- ii. Se for superior a 100 euros e inferior a 500, em duas prestações em maio e novembro
- iii. No caso de valores superiores a 500 euros em três prestações nos meses de maio, agosto e novembro, (artigo 120º, n.º 1, alínea a), b) e c) do CIMI).

Sempre da existência de um prédio novo ao da avaliação de um prédio, existe uma obrigação acessória de entregar a declaração 1 do IMI 1, que desencadeia este processo, (artigo 13º e 37 do CIMI), devendo ser entregue nos 60 dias seguintes.

4.8 Adicional ao imposto Municipal sobre imóveis

O adicional ao imposto Municipal sobre imóveis, foi criado com vista a incidir sobre os grandes patrimónios imobiliários e para reforçar a progressividade do sistema como vem expresso no relatório do orçamento de Estado para 2017, pág. 57, vindo substituir a anterior verba 28.1, da tabela geral do imposto de selo. Tendo sido criado o tributo pela lei nº 42/2016, de 28 de dezembro que aprovou o orçamento de Estado para 2017, entrando em vigor em 1 de janeiro de 2017.

Tendo sido criado com a adição do nº 2 ao artigo 1º do CIMI e criado o capítulo XV artigos 135º-A a 135º-M.

O AIMI incide sobre o valor patrimonial tributário global dos prédios urbanos com afetação à habitação e terrenos para construção. Para as pessoas singulares trata-se de um imposto singular e progressivo, tributando de forma agravado os sujeitos passivos que tenham um património imobiliário global mais elevado, para as pessoas coletivas é um imposto geral que incide sobre o património global dos prédios urbanos, não tendo carácter progressivo, incidindo sobre o valor global sem ter qualquer dedução.

O IMI e o AIMI são impostos distintos. Enquanto o IMI tem como critério predominante o benefício, o AIMI tem como base uma capacidade contributiva acrescida, sendo reveladas pela posse de um património imobiliário de elevado valor. Nas palavras de Jónatas E.M. Machado, Paulo Nogueira da Costa Pág. 449 «O AIMI não é um imposto acessório do IMI. O AIMI não é determinado com base na coleta do IMI, pelo que não estamos na presença de um adicional ao IMI. E o AIMI também não é calculado sobre a matreira coletável do IMI, pelo que não tem

natureza de adicionamento de imposto.», e também nas palavras de José Maria Fernandes Pires, Pag,494 «Ao contrário da sua designação legal literária, este tributo não é um adicional (que normalmente consiste numa taxa aplicável à coleta de outro imposto), mas de um imposto verdadeiramente autónomo, diferente do IMI, porque possui uma base de incidência real, pessoal e temporal que não coincide com a do IMI», Francisco Nicolau Domingues (2020, pag-186 e 187), vai de encontro com o explícito em cima.

«O AIMI é um verdadeiro imposto e não um mero adicional ao IMI, pois tem uma normatividade específica, distinta do IMI, para delimitação da incidência tributável e alíquotas [de natureza progressiva em relação as pessoas singulares].

Paralelamente, o tributo em estudo é um imposto, pois constitui uma prestação pecuniária exigida pelo estado aos sujeitos passivos pelo fato de deterem património imobiliário afeto a habitação e terrenos para construção. Ou dito de outro modo, é pago pelos contribuintes sem qualquer contrapartida.».

4.8.1 Incidência objetiva

No artigo 135º A vem a dizer quem é sujeito a AIMI sendo sujeitos passivo do imposto as pessoas singulares ou coletivas que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários de prédios urbanos situados em território português tendo como data o dia 1 de janeiro do ano em que respeitar o AIMI, sendo considerados pessoas coletivas quais queres estruturas ou centros de interesses coletivos que não tenham personalidade jurídica que estejam nas matrizes como sujeitos passivos do imposto municipal sobre imóveis, bem como herança indivisa representada pelo cabeça de casal, artigo 135º-A, nº 2, os sujeitos passivos do IMI são determinados com base no artigo 8 do CIMI com as devidas adaptações, tendo por referencia o dia 1 de janeiro do ano em que o AIMI diz respeito. Estando excluídos do AIMI o Estado, as Regiões Autónomas, as autarquias locais e as suas Associações e Federações de direito público, (artigo 135º-A, nº 4).

De acordo com artigo 135º-B o AIMI incide sobre o VPT dos prédios urbanos que se situem em território português de que o sujeito passivo seja titular, sendo excluídos do AIMI os prédios urbanos registados como «comerciais, industriais, ou para serviços» e «outros»

O valor tributável será o correspondente à soma dos VPT que se reportem a 1 de janeiro do ano a que respeita o AIMI dos prédios em que conste a titularidade do sujeito passivo na matriz, superiores a 600.000,00 Euros.

Taxas

Incidência objetiva	Valor do Imóvel	Taxa
Pessoa singular e heranças indivisas	VPT global entre 600 000 até 1 000 000	0.7%
	VPT global que exceda 1 000 000 até 2 000 000	1%
	VPT global superior a 2 000 000	1.5%
Pessoas coletivas	VPT superior a 600 000	0.4%
Pessoas coletivas aplicável ao valor dos prédios por elas detidos que sejam afetos ao uso pessoal dos respetivos titulares do capital, membros dos órgãos sociais, ou de quais queres outros órgãos, bem como dos cônjuges, ascendentes ou descendentes 2	Até 1 000 000	0.7%
	Mais de 1 000 000 até 2 000 000	1%
	VPT Exceder os 2 000 000	1.5%
Para entidades sujeitas a um regime fiscal mais favorável, a que se refere o artigo 63º-D, nº 1 da LGT	VPT exceda os 600 000	7.5%
Para os prédios inscritos nas matrizes prediais sem número de identificação fiscal	VPT que exceda os 600 000	0.4%

No caso de opção pela tributação conjunta de sujeitos passivos casados ou unidos de fato como previsto no artigo 135º-D, somando-se os VPT dos prédios de que sejam titulares, elevando-se para o dobro os limites de dedução de base e dos escalões de taxas aplicáveis, que foram referidos anteriormente.

- I. Não são considerados para a determinação do valor tributável do AIMI o VPT dos seguintes tipos de prédios:
- II. Que tenham sido isentos de IMI ou não sujeitos.
- III. Que sejam destinados exclusivamente a construção de habitação social ou a custos controlados cujos titulares sejam cooperativas de habitação social e construção ou associações de moradores.
- IV. Se os proprietários forem condomínios, se o VPT não exceder de cada prédio ou parte do prédio os 20 vezes o valor anual do indexante de apoios sociais, mesmo tratando se de partes de prédios.

- V. Cujos titulares sejam cooperativas de habitação e construção e associações de moradores, mesmo tratando-se de partes de prédios.

4.8.2 Liquidação e pagamento

O AIMI é liquidado pela AT no mês de junho de cada ano que se reporta a situação dos sujeitos passivos e dos prédios a data de 1 de janeiro desse mesmo ano, devendo proceder a notificação dos sujeitos passivos artigo 135º-G Do CIMI.

No caso de não ser entregue declaração do sujeito passivo de casado ou união de fato o AIMI é liquidado ao sujeito passivo em nome de quem os prédios estejam inscritos nas matrizes prediais (artigo 135º-D, nº 3 do CIMI).

O pagamento do AIMI deve ser efetuado no mês de setembro de cada ano, de uma só vez, artigo 135º-H do CIMI.

Dedução AIMI a coleta de IRS.

Os sujeitos passivos podem deduzir a coleta de IRS o ASIMI que tenha incidido sobre os prédios arrendados. Estado limitado a parte das rendas declaradas para efeitos de IRS. Se o valor da coleta for inferior ao AIMI, este não poderá ser deduzido na parte que exceder a coleta de IRS. Se não for optando pelo englobamento dos rendimentos da categoria F, ou da dedução a coleta aplicando se a taxa de 28% prevista na alínea e) nº 1 do artigo 72º do CIRS, artigo 135º-I do CIRS.

No caso dos sujeitos passivos serem coletados na categoria B tendo atividades de arrendamento ou de hospedagem tem também direito a dedução do AIMI nos mesmos termos dos mencionados em cima, para a categoria F. Não estando a dedução sujeita ao limite previsto no artigo nº 7 do artigo 78º do CIRS, como previsto no nº3 do artigo 135-I do CIMI.

Dedução do AIMI a coleta de IRC

As pessoas coletivas também podem deduzir o AUIMI a coleta de IRC., sendo que os prédios estejam afetas a atividade de arrendamento e de hospedagem. Podendo a dedutibilidade assumir duas formas, a dedução de gastos e perdas de natureza fiscal, na determinação da matéria coletável sujeita a IRC, como previsto na alínea f), nº 2 do artigo 23º do código do CIRC., por opção da pessoa coletiva, consistindo na dedução a coleta do IRC como prescrito no artigo 135º-j do CIMI. Sendo limitado apenas ao AIMI que for suportado por prédios afetos a atividade de arrendamento e hospedagem.

A receita do AIMI livre dos encargos de cobrança e das deduções á coleta de IRS e IRC é consignado para o Fundo de Estabilização Financeira da segurança social, de acordo com o artigo 1º, nº 2 do CIMI, por opção da pessoa coletiva, consistindo na dedução a coleta do IRC como prescrito no artigo 135º-j do CIMI.

4.9 Imposto Municipal sobre transações Onerosas de imóveis

O IMT é um imposto que incide sobre a transferência de direitos de propriedade ou outros. Tendo vindo a substituir o antigo Imposto Municipal de Sisa (SISA) um imposto com uma longa história em Portugal, remontado a idade média, sendo uma das fontes de receita da coroa, sendo um imposto que incidia sobre a capacidade económica demonstrada pelos adquirentes de certos tipos de bens, aquando da despesa. O IMT entrou em vigor a 1 de janeiro de 2024 encontrando-se regulado no ordenamento jurídico pelo Decreto-lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, alargando o âmbito de incidência.

Sujeição do imposto

O IMT incide sobre a transmissão a título oneroso, do direito de propriedade, e de figuras parcelares desse direito, sobre imóveis situados em território português, de acordo com o artigo 2º, n.º 1, sendo o conceito de prédio definido de acordo com o CIMI.

O IMT além da compra e venda de imóveis e outras operações que realizam verdadeiras transações de imóveis, exemplo disso as permutas, sendo que a lei também incide sobre fatos que originam transmissão ficcionadas.

Estes negócios jurídicos não envolvendo em caso algum a transmissão jurídica da propriedade, podendo atribuir a outra pessoa que não o proprietário, o poder e direitos de propriedade. Não adquirindo o poder jurídico do título de propriedade, conseguindo obter os poderes de domínio sobre os bens, tendo poderes idênticos aos do proprietário.

Nas palavras de José Maria Fernandes pires, o IMT sujeita 33 fatos jurídicos a sua incidência podendo ser dividido em 3 grupos, sendo eles uma norma geral de sujeição, estando sujeitos se preencherem 4 requisitos sejam fatos relacionados a imóveis, incidem sobre Direitos Reais de imóveis, que tenha eficácia translativa (haja a transação, Acórdão STJ de 18-09-2003) e tenham carácter oneroso.

Outro grupo é as normas de sujeição, que são dirigidos a negócios jurídicos específicos, podendo ser agrupado em dois:

Os contratos que não tendo como efeito imediato a transmissão onerosa de imóveis, tenham como efeito a transferência como efeito colateral, mas necessário

Os contratos jurídicos que não implicando a nível jurídico a transmissão de imóveis, produzem em termos económicos efeitos equivalentes aos que correspondem a essa transmissão.

Neste trabalho iremos focarmo-nos nas transações habitacionais. O nº 1 do artigo 2º do IMT explicita que o IMT visa transações a título oneroso, de direito de propriedade ou de figuras parcelares sobre bens imóveis situados no território nacional, e o nº 2 integram ainda o conceito de transmissão de bens imóveis:

As promessas de aquisição e de alienação, logo que verificada a tradição para o promitente adquirente, ou quando este esteja usufruindo os bens, exceto se se tratar de aquisição de habitação para residência própria e permanente do adquirente ou do seu agregado familiar e não ocorra qualquer das situações previstas no nº3;

O arrendamento com cláusula de que os bens arrendados se tornam propriedade do arrendatário depois de satisfeitas todas as rendas;

Os arrendamentos ou subarrendamentos a longo prazo, considerando como tais os que devam durar mais de 30 anos, quer a duração seja estabelecida no início do contrato, quer resulte de prorrogação, durante a sua vigência, ou por acordo expreso dos interessados, e ainda que seja diferente o senhorio, a renda ou outras cláusulas contratuais;

No nº 3 do mesmo artigo do CIMT são considerados transmissão onerosa para efeitos do nº1 do mesmo artigo os seguintes atos ou contratos: sendo exemplo disto os contratos-promessa de compra e venda.

Os contratos-promessa de compra e venda de imóveis são um negócio de compra e venda, com vista a vincular as partes a cumprir as suas obrigações neste caso por um lado pagar o preço do imóvel e o outro entregar o imóvel, sendo normalmente utilizado quando não estão reunidas as condições necessárias sejam burocráticas, procedimentais ou financeiras para a celebração do contrato.

O IMT não incide sobre os contratos-promessa de compra e venda visto que o objetivo não é a celebração do contrato final, sendo a preparação do contrato de compra e venda, a lei espera pela assinatura do contrato entre as partes para depois, sujeitar a impostos a transmissão delas resultantes.

Mas nos casos onde os contratos-promessa (artigo 2º, nº3), tem como objetivo outros fins que não os de habitação do comprador, como intermediação imobiliária ou a tradição dos poderes de fato dos imóveis, tendo como objetivo a transferência dos poderes para outros, sendo sujeitos a imposto:

Nos contratos promessa, após a sua celebração e antes da assinatura do contrato de compra e venda, aconteça a entrega física do imóvel ao promitente adquirente, o IMT será devido aquando da transferência física do imóvel. No caso de o promitente adquirente afete o imóvel a sua habitação própria e permanente, nestes casos a transmissão só se verifica no momento da compra e venda como previsto na alínea a) do nº2 do artigo 2º do CIMT.

Nos casos em que os contratos-promessa de compra e venda de imóveis tenham uma cláusula de livre cedência de posição contratual. Nestes casos o promitente- adquirente pode ceder livremente a sua posição contratual para um terceiro, sem a permissão do promitente alienante, realizando-se o contrato entre o anterior promitente- adquirente e o novo promitente- adquirente, nestes casos segundo alínea a) do nº 3 do artigo 2º do CIMT que a sujeição do IMT acontece quando da assinatura do contrato, sendo o promitente adquirente o sujeito passivo. No caso de haver a cedência dessa posição contratual, a alínea b), do nº 3 do artigo 2º, esta sujeito novamente a imposto, sendo neste caso o sujeito passivo o cessionário, ou seja, o sujeito a quem o primeiro promitente- adquirente cedeu a sua posição contratual, quer isto dizer que estão sujeitos os contratos de promessa de compra e venda com cláusula de posição contratual e cessões posteriores. Sendo o imposto devido pelo promitente adquirente e por cada um dos sucessivos promitentes adquirentes ainda que a parte do preço paga ao promitente vendedor ou cedente corresponde a qualquer dos escalões presentes na alínea b) do nº1 do artigo 17º, sem prejuízo do disposto no artigo nº 5 do artigo 17º e no nº 3 do artigo 22º, artigo 4º nº 1, alínea e) do CIMT.

As procurações irrevogáveis de imóveis e respetivo substabelecimento, artigo 2, nº3, alínea c) e d)

Cedência da posição contratual, sem contrato com cedência de posição contratual, com celebração de contrato definitivo entre o promitente alienante e o terceiro artigo 2º, nº3, alínea e) do CIMT.

Segundo José Maria Fernandes Pires o regime dos contratos de compra e venda podem ser definidos nos seguintes termos:

A regra geral de que esse tipo de contratos não está sujeito ao imposto, com duas exceções da tradição, nos casos em que o prédio não se destine a habitação própria

e permanente do promitente adquirente e dos contratos com cláusula de livre cedência de posição contratual.

As regras gerais de que todas as cedências de posição contratual estão sujeitas aos impostos.

Existindo no IMI o regime das permutas de bens imóveis, sendo que quando os bens imóveis permutáveis são de valor idêntico não há lugar ao pagamento do imposto, mas quando existe diferença a pagamento de imposto sobre a diferença estando presente na alínea b), do n.º 5 do artigo 2.º, no caso de diferença o sujeito passivo será o que recebeu o bem imóvel de maior valor, alínea c) do artigo 4.º e do n.º 3 do artigo 5.º do CIMT.

4.9.1 Incidência Subjetiva

O IMT incide sobre pessoas singulares e coletivas, sendo por norma o adquirente dos bens o devedor do imposto, artigo 4.º, do IMT, havendo certas exceções como:

- a) Nas divisões e partilhas, o imposto é devido pelo adquirente dos bens imóveis cujo valor exceda o da sua quota nesses bens;
- b) Nos contratos para pessoa a nomear, o imposto é devido pelo contraente originário, sem prejuízo de os bens se considerarem novamente transmitidos para a pessoa nomeada se esta não tiver sido identificada ou sempre que a transmissão para o contraente originário tenha beneficiado de isenção;
- c) Nos contratos de troca ou permuta de bens imóveis, qualquer que seja o título por que se opere, o imposto é devido pelo permutante que receber os bens de maior valor, entendendo-se como de troca ou permuta o contrato em que as prestações de ambos os permutantes compreendem bens imóveis, ainda que futuros;
- d) Nos contratos de promessa de troca ou permuta com tradição de bens apenas para um dos permutantes, o imposto será desde logo devido pelo adquirente dos bens, como se de compra e venda se tratasse, sem prejuízo da reforma da liquidação ou da reversão do sujeito passivo, conforme o que resultar do contrato definitivo, procedendo-se, em caso de reversão, à anulação do imposto liquidado ao permutante adquirente;
- e) Nas situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto é devido pelo primitivo promitente adquirente e por cada um dos sucessivos promitentes adquirentes, não lhes sendo aplicável qualquer isenção ou redução de taxa, ainda que a parte do preço paga ao promitente vendedor ou ao cedente

- corresponda a qualquer dos escalões previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º, sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 17.º e no n.º 3 do artigo 22.º;
- f) Nas situações previstas nas alíneas c) e d) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto é devido pelo procurador ou por quem tiver sido substabelecido, não lhe sendo aplicável qualquer isenção
- g) Na situação prevista na alínea e) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto é devido pelo contraente originário, não lhe sendo aplicável qualquer isenção, excluindo-se, porém, a incidência se o mesmo declarar no prazo de 30 dias a contar da cessão da posição contratual ou do ajuste de revenda que não houve lugar ao pagamento ou recebimento de qualquer quantia, para além da que constava como sinal ou princípio de pagamento no contrato-promessa, demonstrando-o através de documentos idóneos ou concedendo autorização à administração fiscal para aceder à sua informação bancária. Ou redução de taxa, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 22.º;

4.9.2 Isenções

As entidades públicas sendo neste caso o Estado as Regiões Autónomas, as autarquias locais e as associações e as federações municípios e respetivos estabelecimentos e serviços, que não atividade empresarial [artigo 6º, alínea a) do IMT].

Além disso, os Estados estrangeiros nas aquisições dos seus edifícios diplomáticos ou consulares, a residência do representante ou cônsul e terrenos para construção a respetiva construção gozam de isenções, desde que o tratamento seja recíproco [artigo 6º, alínea b)].

Isenções resultantes de acordos entre o Estado e entidades públicas ou privadas nos termos da lei, artigo 6º, alínea c).

As pessoas coletivas com estatuto de utilidade pública e as instituições de particularidade social e entidades legal equiparadas estão isentas, quanto aos bens destinados aos seus fins estatutários artigo 6º, alínea d) e e)

Aquisição de bens para fins religiosos, realizadas por pessoas coletivas religiosas, como prescrito na lei de liberdade religiosa, artigo 6º, nº f).

Associações de cultura física que adquirem bens destinados a instalações que normalmente não seja utilizada para espetáculos com entradas pagas, [artigo 6, alínea i)], e outras entidades destinadas a promoção de fins culturais e social [artigo 6º, alínea l)].

4.9.3 Isenções objetivas

As aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável, (artigo 6.º, alínea g) do CIMT);

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda o valor máximo do 1.º escalão a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 17.º, artigo 9º do CIMT;

São isentas do IMT as aquisições de imóveis por instituições de crédito ou por sociedades comerciais cujo capital seja direta ou indiretamente por aquelas dominado, em processo de execução movido por essas instituições ou por outro credor, bem como as efetuadas em processo de falência ou de insolvência, desde que, em qualquer caso, se destinem à realização de créditos resultantes de empréstimos feitos ou de fianças prestadas. Artigo 8º, nº 1 do CIMT;

São isentas do IMT as aquisições de prédios para revenda, nos termos do número seguinte, desde que se verifique ter sido apresentada antes da aquisição a declaração prevista no artigo 112.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) ou na alínea a) do n.º 1 do artigo 109.º ^(*) do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), consoante o caso, relativa ao exercício da atividade de comprador de prédios para revenda. (Artigo 7º nº 1 do CIMT), tendo de ser revendidos no prazo de 3 anos, (artigo 11º, n.º 5 do CIMT) e que exerça de forma habitual e normal a atividade de compra de prédios para revenda, artigo 7,nº 2 do CIMT.

Os prédios urbanos ou as frações autónomas que se encontrem em áreas de reabilitação urbana, têm isenção de IMT se o adquirente iniciar as obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição, ou quando após a intervenção de reabilitação o imóvel for afetado a arrendamento para habitação permanente ou quando se encontre numa área de reabilitação urbana, devendo também ser para habitação própria e permanente.

Reconhecimento das Isenções

O reconhecimento das isenções pode ser automático ou mediante reconhecimento.

São de reconhecimento automático as isenções previstas no artigo 10º, nº 8 do CIMT, mediante a sua verificação e declaração pelo serviço de finanças, onde for apresentada a declaração prevista no n.º 1 do artigo 19º, sendo elas, as isenções previstas nas alíneas a) c), d),e) e g) do artigo 6º, as do artigo 7º e no artigo 8º, no n.º 2, alíneas a) e b), a isenção do artigo 9º do CIMT e os imóveis omissos na matriz ou que estejam inscritos mas não tenham VPT, bem como os bens ou direitos não sujeitos a inscrição matricial [artigo 10º,nº8, alínea c), do CIMT].

As restantes isenções carecem de reconhecimento a requerimento dos interessados nos serviços competentes para a decisão, antes da liquidação que seria de se efetuar, artigo 10º, nº 1 do CIMT.

Caducidade das Isenções

A caducidade das isenções vem prevista no artigo 11º do CIMT, no n.º 1, ficando sem direito a isenção as situações previstas nas alíneas d),e),f),h) e i) do artigo 6º que forem alienados ou se lhe for dado outro destino que não tenha sido autorizado pelo Ministério das Finanças, sendo que só será concedida a manutenção da isenção se a nova situação se justificar (nº 2).

Nas palavras de Jonatas E. M. Machado e Paulo Nogueira da Costa (2018, pag.460) «A generalidade dos casos de caducidade da isenção prede-se com a insubsistência dos pressupostos que justificaram o respetivo reconhecimento, como sejam a diferente afetação do imóvel, a desclassificação do imóvel ou não a alienação do imóvel dentro do prazo.».

Os organismos públicos que emitam documentos ou pareceres que ponham em causa a substância da isenção devem informar a Direção Geral dos Impostos no prazo de 390 dias (artigo 11º, nº8 do CIMT).

Se houver caducidade da isenção a taxa o valor a ser aplicado será o vigente a data da liquidação, artigo 18º, n.º 2 do CIMT.

4.9.4 Valor tributável

Em regra, de acordo com o artigo 12º do CIMT, o IMT irá incidir sobre o valor do contrato ou sobre o VPT do imóvel, consoante o que for maior. Nas palavras de José Maria Fernandes Pires (2020, pag-511) «Essa substituição é meramente objetiva e não necessita de outra fundamentação que não a circunstância de o valor declarado ser a ele inferior»

No artigo 12º, n.º 4 existe uma exceção a esta regra, sendo que nos contratos- promessa de compra e venda que tenham uma cláusula de livre cedência de posição contratual, o valor sujeito a imposto nestes casos será o valor do sinal ou da antecipação do pagamento pago pelo promitente-adquirente, aquando da celebração do contrato-promessa. Se houver cessão da posição contratual, o imposto irá incidir sobre o valor da cedência paga pelo cessionário ao cedente.

Nestes casos, se forem prédios para habitação sobre o valor determinado incide a taxa que se encontra referida na alínea b), do n.º 1 do artigo 17º, sendo essa taxa definida tendo por base o valor final da transmissão, nos termos do n.º 5 do artigo 17º e alínea e) do artigo 4º do CIMT.

Nos casos previstos em cima quando ocorrer a transmissão definitiva, o adquirente irá pagar novo imposto, mas poderá deduzir o que pagou anteriormente, quando adquiriu a posição contratual de promitente-adquirente, previsto no n.º 3 do artigo 22º do CIMT.

4.9.5 Taxas

Os prédios ou partes de prédios adquiridos para habitação própria e permanente, encontram-se isentos se o VPT for abaixo de 97 064 euros, aplicando-se as taxas progressivas constantes na tabela da alínea a) do n.º 1 do artigo 17º do CIMT:

Tabela 4.10.- Taxas de IMT prédios destinados a HPP

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

Tabela 4.10.- Taxas de IMT prédios destinados a HPP

Fonte alínea a) do n.º 1 do artigoº 17 do IMT

Quando da aquisição de prédio ou fração autónoma de prédio urbano para habitação, mas que não seja para habitação própria e permanente, aplicam-se as taxas progressivas constantes da alínea b) do n.º 1 do artigo 17º do CIMT:

Tabela 4.11.- Taxas de IMT prédios destinados a habitação

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 97 064	1	1
De mais de 93 331 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)	

(*) No limite superior do escalão

Figura 4.11.- Taxas de IMT prédios destinados a habitação

Fonte alínea b) do nº1 do artigo 17º do CIMT

As taxas progressivas só são aplicadas a prédios que sejam destinados exclusivamente a habitação, sendo que nos restantes casos aplicam-se as seguintes taxas, Prédios rústicos 5% artigo 17º, nº 1, alínea c), outros prédios urbanos 6.5%, artigo 17º, nº 1 alínea d) e para os prédios em que o adquirente tenha residência ou sede em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável e não seja pessoa singular a taxa é de 10%.

4.9.6 Liquidação

De acordo com o artigo 19º, nº 1, a liquidação do IMT é da iniciativa dos interessados, que deve ser apresentado em qualquer serviço de finanças ou por meios eletrónicos, a declaração modelo oficial, a liquidação do IMT é a seguir ao ato ou fato translativo dos bens, artigo 22º, nº 1 do CIMT, nos casos das alíneas a), b), c), d), do nº3 do artigo 2º, o imposto deve ser liquidado antes da celebração do contrato-promessa, antes da cessação da posição contratual, artigo 22º, nº 2 do CIMT.

O IMT deve ser pago no mesmo dia da liquidação ou no primeiro dia útil seguinte (artigo 36º,n.º1).

4.10 Imposto do selo

O imposto do Selo é o imposto mais antigo do sistema fiscal português, tendo sido criado por alvará de 24 de Dezembro de 1660, para financiar a guerra de independência que se seguiu a revolta de 1640. A legislação do imposto de selo atual tem a sua origem no século XX, aprovado pelo decreto nº 12 700 «, de 20 de Dezembro de 1926 e posteriormente, da Tabela Geral do

Imposto do Selo, aprovada pelo Decreto nº 21 916, de 28 de novembro de 1932. Tendo sofrido reformas relevantes nas décadas de 50 e 80 doo seculo XX.

O IS sofreu uma grande reforma no ano de 2000 devido ao fato de estar desatualizado, nas palavras de Maria Vicente Canhoto e Rui Pedro Martins (2022, pag-200) «[...] dado considerar-se à data um imposto anacrónico, desconexo com a realidade existente no início do seculo XXI».

Tendo sofrido outra reforma em 2003 que resultou na abolição do imposto sobre as sucessões e doações, passando as transmissões gratuitas de bens a pessoas singulares a serem tributadas em imposto de selo. Tendo sofrido também uma revisão das suas normas de incidência no ano de 2010, muitos autores concordam que o imposto de selo é um imposto que abrange muitas realidades, nas palavras de Maria Vicente Canhoto e Rui Pedro Martins «O imposto de selo é hoje um imposto “sui generis”, incidindo sobre diversas realidades [...]», Jonatas E. M. Machado e Paulo Nogueira da Costa (2018, pag-468) «Das normas de incidência do IS e da Tabela Geral do IS resulta, contudo, o caracter multifacetado do imposto de selo, que impede que o mesmo possa ser identificado com apenas uma das categorias constitucionais de impostos», para José Maria Fernandes Pires vai de encontro com os anteriores sendo que «Ao longo da sua história o Imposto de selo foi-se convertendo num imposto heterogéneo, incidente sobre uma multiplicidade diversificada de fatos, atos e situações jurídicas [...], aparentemente sem um traço comum que lhes confira identidade. Já Casalta Nabais fala em «dois impostos de selos», sendo eles o imposto de selo na sua génese e o imposto de selo que incide sobre as transações gratuitas.

O imposto do selo tem um papel importante nas receitas fiscais do Estado português, estando em 5º lugar na arrecadação de receita em comparação com os outros impostos, representando cerca de 3.8% da receita fiscal, no ano de 2022.

Com a abolição do imposto sobre transmissões gratuitas podemos afirmar que o imposto de selo é um imposto sobre o património.

4.10.1 Incidência objetiva

O imposto de selo aprovado pela lei nº 150/99, de 11 de setembro, sendo republicado pelo Decreto-Lei 287/2003, 12 de Novembro, o IS incide de acordo com o seu artigo 1º sobre:

- Todos os atos, contratos, documentos, títulos, papéis e outros fatos ou situações jurídicas previstas na tabela Geral, incluindo as transições gratuitas de bens
- Transmissão gratuita de bens.

Não estando sujeitas a imposto as operações sujeitas a imposto sobre o valor acrescentado e dele não isentas, artigo 1º, n.º 2 do CIS.

Nos contratos importa mencionar a taxa de 0.8 sobre a Aquisição do direito de propriedade ou figuras parcelares desse direito sobre imóveis, Tabela Geral do Imposto de selo 1.1, o arrendamento e subarrendamento, aquando do aumento da renda por cláusulas contratuais de 10% n.º 2

No crédito à habitação, se for até cinco anos a incidência é de 0.50%, n.º 17.1.2, e se for acima de 5 anos será de 0.60%, (n.º 17.1.3).

4.10.2 Transmissões gratuitas

Nas transmissões gratuitas estabelece a tabela geral de imposto de selo a verba 1.2, que se encontram sujeitas a imposto a «Aquisição gratuita de bens, incluindo por usucapião, acresce, sendo caso disso, à da verba 1.1 sobre o valor», estando estabelecido no artigo 1º, n.º 3, alínea a) do CIS. Sendo que o cônjuge ou unido de fato, descendentes e ascendentes, nas transmissões gratuitas à verba 1.2 da tabela geral sendo eles os beneficiários que se encontram isentos, [artigo 65, n.º 1, alínea e) do CIS], e ainda a sujeitos passivos sobre o rendimento das pessoas coletivas, ainda que dele isentas, [artigo 1º, n.º 5, Alínea e)]. A dedução de despesas e o passivo a deduzir à herança é o resultado dos impostos que incidem sobre os bens da herança e as despesas que onerem os bens transmitidos, de acordo com o artigo 20º do CIS.

A tributação do usucapião advém da necessidade de combater a evasão fiscal e de sujeitar a tributação o enriquecimento líquido que provém para o património do adquirente. Sendo estipulado no artigo 1287º do Código Civil que «A posse do direito de propriedade ou de outros Direitos Reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua atuação: é o que se chama usucapião». Sendo a usucapião um modo de aquisição com fundamento no exercício de posse, de forma pública, tendo de ser pacífica e por um determinado tempo, tendo de existir um exercício de direito real. A usucapião é titulada e realizada através de justificação notarial ou perante um conservador do registo predial. Sendo que o nascimento da obrigação nasce na data em que for transmitida em julgada a Ação de justificação judicial, quando for celebrado a escritura de justificação notarial ou no momento em que se tornar definitiva a decisão proferida em processo de justificação nos termos do Código do Registo Predial, (artigo 5, n.º 1, alínea r) do CIS).

Para haver sujeição a imposto é necessário que exista justificação e que se invoque a posse para fundamentar a aquisição.

No caso das heranças o sujeito passivo de imposto será o cabeça de casal. No caso de haver legado será liquidado imposto específico pelo respetivo valor, sendo o sujeito passivo o legatário. No caso de usucapião o sujeito passivo será o usucapiente e no caso das doações será o donatário, n.º 2 do artigo 2.º do CIS. Sendo que o IS sobre as transições gratuitas incide apenas naquelas que se situem em Portugal (artigo 4.º, n.º 3.º e 4.º do CIS).

O nascimento do imposto ocorre na data da transmissão no caso de transmissão por morte, no falecimento, nas doações em vida, aquando da doação ou transmissão gratuita, No caso de usucapião no momento que se torna definitiva a justificação e se a partilha for em vida, na data do respetivo negócio jurídico em que produz efeitos.

4.10.3 Isenções

Estão isentas de imposto de selo o Estado, as Regiões autónomas, as Autarquias locais e qualquer dos seus serviços que não tenham carácter empresarial, instituições de carácter social, pessoas coletivas que tenham estatuto de utilidade pública, Instituições particulares de solidariedade social e entidades legalmente equiparadas (artigo 6.º do CIS).

No caso das transmissão gratuitas de bens imóveis se for para cônjuge ou unido de fato, dependentes, ascendentes, estão isentos do pagamento da verba 1.2 de 10% da tabela geral, mas não se encontrem isentos do pagamento da verba do 1.1 de 0.8 da tabela geral, artigo 6.º, n.º 1, alínea e), no caso de o donatário não ser um dos mencionados na alínea e) do n.º 1 do artigo 6.º, a taxa a aplicar será a verba 1.1 de 0.8% acrescido da verba 1.2 de 10% da tabela geral do imposto de selo.

O valor tributável, regra geral, segue o presente no artigo 9.º, n.º 1, sendo o valor tributável o que resulta da tabela geral do imposto de selo, tendo os outros números do artigo 9.º regras especiais, no que toca as transações gratuitas é do artigo 13.º e seguintes, sendo no artigo 13.º, n.º 1 que o VPT que conste na matriz nos termos do CIMI à data da transmissão ou por determinação por avaliação dos prédios omissos ou inscritos sem valor patrimonial, no n.º2 no caso de imóveis e direitos que incidem sobre esses imóveis, que o valor não seja determinado por aplicação do disposto neste artigo e no caso do artigo 14.º do CIMI, é o valor declarado ou da avaliação, dependente só que for maior.

Quanto às taxas já mencionadas atrás, importa mencionar que segundo o artigo 22.º, as taxas a aplicar são as que constam na tabela geral do imposto de selo, n.º 1, não havendo acumulação

de taxas relativas ao mesmo ato ou documento, sendo que se estiver prevista mais de uma taxa, aplica-se a maior, nº 2, 3, sendo que o previsto no nº 2 e 3, não se aplica as verbas 1.1;1.2;11.2;11.3;11.4, da tabela geral do imposto de selo, nº 4.

4.10.4 Liquidação

A liquidação do Imposto é da competência dos sujeitos previstos no nº 1 e 3 do artigo 2º do CIS.

Sendo que no caso das transmissões gratuitas a liquidação de imposto compete aos serviços centrais da DGCI, sendo que é feita pelo serviço de finanças da área de residência do autor da transmissão ou do usucapiente, sempre que resida em território nacional.

No caso de herança, o cabeça de casal e o beneficiário de qualquer transmissão gratuita sujeita a imposto são obrigados a declarar aos serviços de finanças competentes a doação, o falecimento, do autor da sucessão, a declaração de morte presumida ou a justificação judicial de óbito, a justificação judicial, notarial ou efetuada nos termos do código do registo predial da aquisição, usucapião ou qualquer outro ato ou contrato que envolva transmissão de bens (artigo 236º, nº 1 do CIS), devendo ser feita a participação até ao final do 3º mês seguinte ao nascimento da obrigação, num serviço de finanças ou em outro local previsto em lei especial (artigo 26º, nº3 do CIS).

4.10.5 Pagamento

O pagamento do Imposto é feito pelos sujeitos passivos que constam no artigo 23º do CIS, sendo pago até ao dia 20 do mês seguinte ao nascimento da obrigação tributária (artigo 44º, nº 1 do CIS), sendo o sujeito passivo notificado no prazo de 30 dias (artigo 44º, nº 3 do CIS).

No caso de transmissões gratuitas o imposto é pago na sua totalidade até ao final do segundo mês seguinte à notificação ou durante o mês em que vença cada uma das prestações (artigo 45º, nº 1 do CIS). Se o imposto for acima dos 1000 euros é dividido em prestações iguais de 10 com um mínimo de 200 euros por prestação, acrescentando por prestação os montantes resultantes do arredondamento das frações, assim como juros compensatórios e o IMT que for liquidado no processo, vencendo-se a primeira no segundo mês da notificação e cada uma das restantes seis meses após o vencimento da anterior (artigo 45º, nº 3 do CIS), podendo ser reduzido em 0.5%, ao mês, sendo calculado sobre a importância de cada uma das prestações em que o imposto é dividido, se for pago na totalidade até ao fim do segundo mês seguinte à notificação.

5 Caso espanhol

5.1 Organização Territorial espanhola

O artigo 137º da Constituição espanhola estabelece que o Estado se organiza territorialmente em municípios, províncias, e em comunidades autónomas. Além disso, todas estas entidades gozam de autonomias para a gestão dos seus respetivos interesses.

As 17 comunidades autónomas são as seguintes: Andaluzia, Árgon, Principado de Astúrias, Ilhas Baleares, Canárias, Castela e Leão, Castela-Mancha, Catalunha, Comunidade de Valência, Extremadura, Galiza, Comunidade de Madrid, Região de Murça, Comunidade Floral de Murça, País Basco, la Rioja e duas cidades autónomas Ceuta e Melilla, constituídas por 50 províncias e 8131 municípios.

A Comunidade autónoma tem personalidade jurídica, independente do Estado, sendo verdadeiras entidades de direito público e não simples órgãos de administração do Estado, como consta nos artigos 2º e 143º da Constituição Espanhola, estando os estatutos de autonomia presentes no artigo 147º e as competências das comunidades autónomas no artigo 148º da referida Constituição, podendo as competências serem resumidas nos seguintes termos:

- Autonomia política - podem assumir e executar decisões políticas próprias e diferentes do Estado, sendo uma autonomia superior à das entidades provinciais e municipais indo para além de uma mera autonomia administrativa, com poderes legislativos e de governo;
- Autonomia regulatória - tem poder normativo, querendo isto dizer que têm poder legislativo;
- Autonomia institucional e de governo - têm competências para regular e estruturar ordenação institucional e de governo;
- Autonomia administrativa - aprovam legislação que seja da sua competência e estão autorizados a executá-los;
- Autonomia financeira - gozam de autonomia para a satisfação das suas competências, sendo designados pela Constituição os recursos necessários para a prossecução dos seus interesses, (artigo 156º da Constituição), em coordenação com o tesouro nacional e aplicando o princípio de solidariedade com o resto dos espanhóis.

Os recursos financeiros das comunidades autónomas, nos termos do artigo 157º da Constituição, são os seguintes:

- Impostos cedidos totalmente ou parcialmente pelo estado;
- Impostos próprios, taxas e contribuições especiais;
- Transferências do fundo de compensação territorial;
- Rendimentos do seu património e rendimentos de direito privado;
- Produto de operações de crédito.

Os municípios e as províncias também têm autonomia para a satisfação dos seus fins, mas ao contrário das comunidades autónomas, trata-se de uma autonomia apenas a nível administrativo e financeiro.

Formam a administração local, estando designadas na Lei 7/14985, de 2 de abril, que regula as bases do regime local.

De acordo com o artigo 3º da respetiva lei são entidades locais territoriais:

- Os municípios
- A província
- As ilhas e arquipélagos Balear e Canárias

Gozam de condição de entidades locais, nos termos do nº 2 d mesma Lei:

- As comarcas e outras entidades que agrupem vários municípios, instituídos pelas comunidades autónomas de acordo com a lei e correspondentes aos estatutos de autonomia;
- As áreas metropolitanas;
- As associações de municípios.

Os princípios constitucionais encontram-se no capítulo II, Título VIII, artículos 140º, 141º e 142º.

No artigo 140º da Constituição espanhola, estabelece-se a garantia da autonomia dos municípios, gozando de personalidade jurídica, sendo o governo e a sua administração da responsabilidade das respetivas câmaras municipais, compostas por prefeitos e vereadores. Os vereadores serão eleitos por sufrágio universal, igualitário, livre, direto e secreto. Os prefeitos por vereadores ou pelos moradores.

O artigo 141º, diz que as províncias são uma entidade com personalidade jurídica própria, agrupada por municípios e divisões territoriais para o cumprimento das atividades do Estado

O governo e a administração serão confiados a concelhos providenciais ou outras cooperações de carácter representativo.

Podendo ser criados agrupamentos de municípios diferentes da província, os arquipélagos, as ilhas também terão administração própria na forma de cabidos ou conselhos.

As fazendas locais devem dispor dos seus meios financeiros suficientes para o desempenho das suas funções, que são atribuídas pela lei, sendo financiados principalmente por impostos próprios e por participações do Estado e das Comunidades autónomas.

No artigo 4º da lei 7/1985, de 2 de abril, especifica-se as competências dos municípios das províncias e das ilhas, sendo eles:

- Poderes reguladores e auto-organização;
- Poderes tributários e financeiros;
- Poderes de programação ou planeamento;
- Poderes de expropriação e investigação, demarcação e recuperação
- Presunção de legitimidade e exigibilidade dos seus atos;
- Poderes de execução e as sanções;
- Poder de revisão de ofícios e de atos e acordos;
- Prioridades e preferências e demais prerrogativas reconhecidas à fazenda pública para os seus créditos, sem prejuízo das que correspondem a fazenda do Estado e as Comunidades autónomas e a impenhorabilidade dos seus bens e direitos nos termos da lei.

Em Espanha a habitação é um direito constitucional, devendo o estado criar condições para as famílias terem habitações condignas, como prescrito no artigo 47º da Constituição espanhola segundo o qual «Todos os espanhóis têm o direito de desfrutar de uma moradia digna e adequada. Os poderes públicos provem as condições necessárias e estabelecerão as normas pertinentes para a efetivação desse direito, regulando o uso da terra de acordo com o interesse geral para evitar a especulação. A comunidade participará nas mais valias geradas pela ação urbanística das entidades públicas»¹

Espanha, como outros países europeus, tem sofrido com o aumento do preço das habitações, dificultando a aquisição de habitações pelas famílias. Entre os anos de 2000 a 2020, o preço real da habitação em Espanha aumentou perto de 70%, tendo o preço das rendas aumentado abaixo dos 20%, como se pode observar na figura 1.4. Segundo os dados do instituto nacional de

¹ Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando el uso del suelo de acuerdo con el interés general para evitar la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de las entidades públicas.

estatísticas espanhol a riqueza das famílias em 2020 era de 52,9% para a habitação principal e 35,1% para outros imóveis. O número de vivendas em Espanha em 2020 sem encargos é de 9.212,4 milhares de vivendas e com encargos é de 5.201,2 milhares de vivendas, sendo as percentagens indo de encontro com os dados da OCDE, como observado na figura 2.3.

	Total	Habitação de compra, totalmente paga, herdada ou doada	Própria com encargos	Alugada	Cedida gratuitamente baixo preço por outra família, a empresa
2020	18689.8	9189.5	5105.5	3322.3	1072.6
%	100%	49,12%	27,75%	17,29%	5,84%

Figura 5.1. Número e percentagem de habitações com encargos e sem encargos em Espanha

Fonte Cálculos e elaboração própria, Fonte INE, Unidade milhares de habitações

Segundo os dados do INE podemos observar que a propriedade se encontra concentrada nas famílias com um grau etário mais elevado, podendo observar que no ano de 2004 e 2021 na idade de 16 a 29 anos a percentagem passou de 47,70% para 26,50% tendo baixado em 2017, como no geral, menos na faixa etária dos 65 ou mais em que 2004 era uma percentagem de 86,50% e em 2021 era de 89,20%, como observado na figura 5.2, indo de encontro com os restantes países da OCDE onde a propriedade está concentrada nos escalões etários mais elevados, no que diz respeito a dívida hipotecária por idade de cabeça de casal, podemos observar na figura 5.3 que entre 2002 e 2011, houve uma subida em todos os escalões de idade havendo de seguida uma descida entre os anos de 2011 e 2020 com exceção dos menores de 35 anos em que baixou e dos mais de 75 que também teve uma descida, sendo uma descida abrupta na faixa etária dos menores de 35 anos passando dos 68,94% em 2004 para os 19,15% em 2020. Podemos observar que durante o ano de 2011, dos 16 aos 24 anos, houve uma decida da habitação em comparação com o ano de 2004 de 1,3%, como observado na figura 5.2, mas em comparação a dívida associada a residência principal, na faixa etária dos menores de 35 anos esteve no maior nível desse 2004 tendo 68,84%, como observado na figura 5.3, após a crise financeira do suprime.

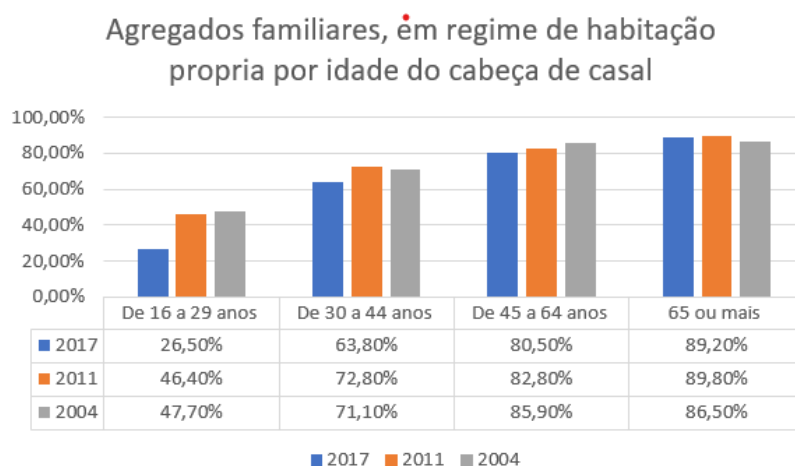


Figura 5.2. Agregados familiares, em regime de propriedade de habitação própria por idade do cabeça de casal.

Fonte Elaboração própria, Instituto nacional de estatística Espanha

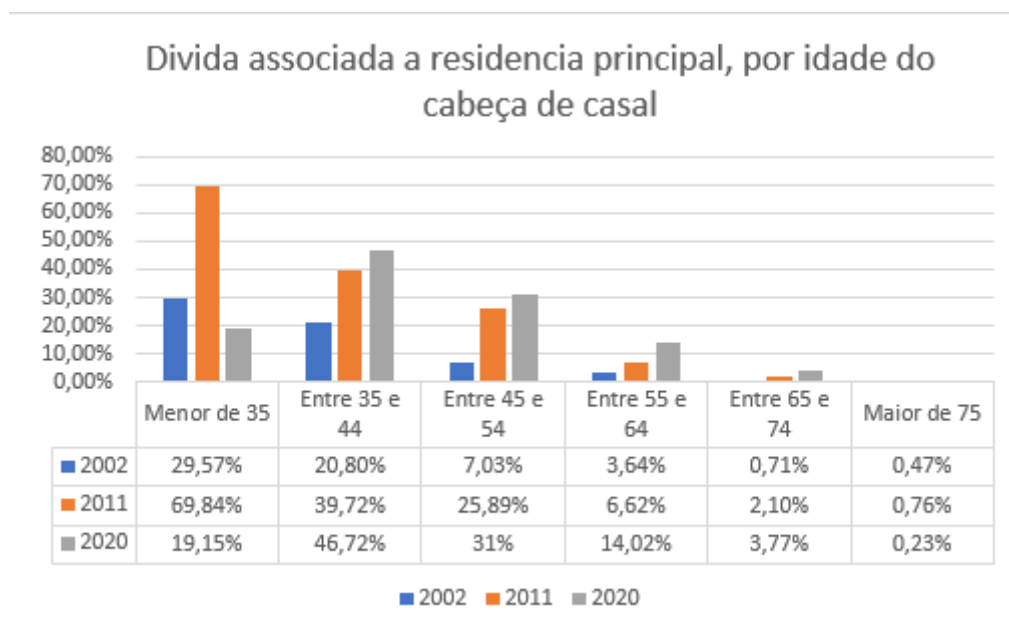


Figura 5.3. Dívida associada a residência principal, por idade do cabeça de casal

Fonte Elaboração própria, Banco de Espanha

Em Espanha, os impostos que incidem sobre a habitação aquando da compra são o IVA, imposto sobre as transações patrimoniais e o imposto sobre os atos jurídicos documentados (AJD), no momento da posse os impostos sobre os bens inamovíveis (IBI), impostos sobre o património, na venda as mais valias presentes no imposto sobre a renda das pessoas físicas (IRPF) e o imposto sobre as transações patrimoniais, sendo as heranças e doações tratados na abrangência do imposto sobre heranças e doações.

Podemos observar que no ano de 2021 que a estrutura dos impostos é de 53,6% para os impostos diretos, 45,5% de impostos indiretos e de 0,9% de taxas e outras receitas, como observado na figura 5.3.

Figura 5.3. Receitas consolidadas dos impostos

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Impostos diretos	52.1%	54.1%	53.2%	52.1%	51.2%	50.6%	51.4%	51.6%	51.5%	53.4%	53.6%
Impostos indiretos	46.1%	44.3%	45.1%	46.3%	47.1%	47.8%	47.2%	47.1%	47.2%	45.5%	45.5%
Taxas e outras receitas	1.8%	1.6%	1.7%	1.6%	1.8%	1.6%	1.4%	1.3%	1.4%	1.1%	0.9%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Figura 5.3. Receitas consolidadas dos impostos

Fonte Elaboração própria, Recaudación Y Estadísticas del Sistema Tributario Español 210-2020

Espanha aplica impostos estatais e impostos das comunidades autónomas. Em 1980 foi aprovada a Lei Orgânica de Financiamento (LOFCA), em que se estabelece os tributos suscetíveis de ser cedidos, que foram ampliados na reforma do modelo de financiamento autónomo de 1996, 2001 e 2009. No que diz respeito aos impostos próprios, a LOFCA prevê a possibilidade da criação de impostos sobre fatos tributários que não sejam tributados pelo Estado, deixando um espaço limitado às comunidades autónomas, nas palavras de Gaspar de la Penã Velasco «[...] uma vez que o estado não revogou nenhum dos seus impostos, como teria sido lógico num processo de descentralização fiscal.»²

No que diz respeito às fazendas locais, foi aprovada uma lei de bases em 1975 e outra em 1985 e ainda uma, em 1988 estando atualmente substituída por um texto consolidado em 2004, que regula os elementos essenciais dos tributos locais, fazendo a distinção entre os tributos obrigatórios para os municípios, com o objetivo de conseguir um mínimo de receitas e outros facultativos.

Os impostos diretos do Estado que serão tratados são os seguintes:

Impostos sobre a renda das pessoas físicas (IRPF): é um imposto que incide sobre as pessoas físicas residentes em Espanha. Incluindo um agravamento automático, sendo uma comissão para as comunidades autónomas, gerido pelo Estado.

² Ya que el Estado no há derogado ninguno de sus impuestos, como hubiera sido lógico en un proceso de descentralización fiscal.

Imposto sobre o património (IP): afeta as pessoas físicas e que sejam residentes ou não residentes. Está cedido às Comunidades Autónomas.

Imposto sobre as susceções e doações (ISD): Imposto que incide sobre as aquisições gratuitas obtidas por pessoas físicas residentes ou não residentes, está cedido às Comunidades Autónomas.

5.2 Impostos indiretos

Imposto sobre transações Patrimoniais e atos jurídicos, documentados (ITPAJD), sendo vários impostos: Transações Patrimoniais Onerosas (TPO), Operações Societárias (OS) e Atos Jurídicos Documentados (AJD). Estando cedido as comunidades autónomas com exceções.

Imposto sobre o valor acrescentado (IVA): sendo um imposto sobre o consumo, sobre as vendas das empresas, as aquisições Intra comunitárias e as importações. 50% das receitas são transferidas para as Comunidades Autónomas.

Impostos locais de estabelecimento obrigatório

Imposto sobre os bens inamovíveis: tributa a propriedade de cada imóvel. Incluindo uma sobretaxa, sendo opcional a favor das entidades metropolitanas, que se aplica na área metropolitana de Barcelona.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Imposto sobre doações e susceções	1.2	1.2	1.3	1.3	1.3	1.3	1.2	1.1	1	1.1	1.4
Imposto sobre o Património	0.0	0.4	0.7	0.6	0.6	0.6	0.6	1.6	0.6	0.7	0.6
Imposto sobre as transmissões patrimoniais e atos jurídicos documentados	3.2	2.8	2.7	3	3.3	3.4	3.7	3.8	3.8	3.4	4.2

Figura 5.4. Receitas Fiscais de impostos sobre o património

Fonte elaboração própria; Recaudación Y Estadísticas del Sistema Tributario Español 2010-2020

Quanto aos impostos sobre o património podemos observar que o IDS manteve-se estável baixando em média 0.1% ou subido na mesma proporção, com exceção do ano de 2021 em que subiu 0.3% em comparação com o ano de 2020, os impostos sobre o património tiveram uma subida acentuada do ano de 2017 para 2018 tendo aumentado 1%, baixando depois de 2018, os

(ITPAJD) tem vindo constantemente a subir entre 2011 e 2019, tendo baixado entre 2019 e 2020, subindo novamente em 2021.

O IBI receita das entidades locais no ano de 2020, arrecadou um total de 12846,5 Milhões de euros, representado 49.2% do total de receitas no ano de 2020.

5.3 Política de Habitação Espanhola

A primeira política em Espanha para controlo social foi a lei de casas baratas de 1911 continuando em 1921. Em 1924 um novo decreto-lei regulou a continuação das casas baratas e em 1925 foi regulada as vivendas económicas e a lei de Salmon de 1935 que utilizou a política de vivenda de forma a criar empregos através da construção residencial, durante a ditadura. Esta política habitacional mostra a preferência pela propriedade em vês do arrendamento, como forma de garantir a estabilidade social, demonstrado nas palavras do primeiro-ministro da vivenda José Luís Arrese tendo dito que «não queremos uma Espanha de proletários, mas de proprietários»³

É importante termos isto em conta, porque ajuda a compreender a política habitacional em Espanha. Nas palavras de Juan Van-Halen Rodriguez (2015). Enquanto nos países do centro e norte da Europa a aposta foi por habitações sociais públicas em regime de arrendamento. Em Espanha obistou-se por dar ajudas sociais para favorecer a propriedade privada. Permitindo um controle social a partir da medida que criou uma classe média proprietária, impulsionado o consumo económico e o investimento em habitação e, aumentado a riqueza.

A preferência pela propriedade encontra-se patente na política do Pós Guerra no discurso de Arrese «não queremos, e consideremos um mal [...] que a construção derive de modo coletivo para arrendamento»⁴, durante a ditadura acontecerem os primeiros planos de vivenda de 1956 a 1960 e 1961 a 1976

A forte expansão imobiliária durante os anos sessenta e os primeiros anos dos anos setenta chegam ao fim com o início da recessão económica. Com a crise e a transição política da ditadura para a democracia, obrigou a uma política habitacional com objetivos macroeconómicos e conjunturais, o que obriga ao mesmo tempo a uma mudança social

Com a criação do programa de vivendas sociais pelo Real Decreto 12/1976, demonstra uma maior orientação social, que pela primeira vez tem em consideração as características sócio

³ «no queremos una Españã de proletários, sino de propietarios»

⁴ «no queremos, y lo consideramos un mal [...] que la construcción derive de un modo colectivo hacia el arrendamento»

económicas dos beneficiários, com a política de vivendas sociais de 1976 e 1978, seguindo-se os planos de transição, sendo que a Constituição de 1978 faz uma mudança fundamental da política da vivenda para a alçada das comunidades autónomas, existindo o plano trienal de 1981 a 1983, plano quadrienal 1984 a 1987 e os programas de 1988 a 1991.

A seguir houve os planos de habitação no Estado das autonomias o que veio consolidar o acordo e as conferências setoriais como principal instrumento de coordenação da política habitacional entre administrações. Houve seis planos habitacionais de 1992 a 2012.

De 2013 a 2016, vindo a mudar o modelo tradicional de acesso a propriedade e a construção de novas construções dando mais foco ao apoio ao arrendamento e a reabilitação passando depois para o plano estatal da vivenda de 2018 a 2021 e de seguida o plano de 2022-2025.

O mercado de arrendamento espanhol tem tido várias intervenções ao longo do tempo, como em 1920 em que o governo da altura tomou medidas para proteger os inquilinos como o decreto Bugallal em que introduziu a extensão obrigatória dos contratos de arrendamento e a limitação dos preços das rendas existente em 1914. Já na ditadura militar de primo de Rivera, havendo problemas entre inquilinos e proprietários foi decidido estender o decreto de Bugallal, tendo levado a aumentos de 10% nas rendas em que o arrendamento fosse a cima de 5 anos. Durante a república a política de arrendamento promoveu a proteção dos inquilinos. Durante a guerra civil, foram tomadas medidas extraordinárias pelos dois lados com descidas de preço das rendas como no lado republicano de 35% e a proibição de despejo por falta de pagamento e no lado do Franquismo foram criadas exceções para certos grupos como combatentes e viúvas sendo criada a câmara da propriedade para sustentar estas exceções.

A política de 1946 da lei de arrendamentos urbanos de 31 de dezembro de 1946, manteve os normativos vigentes anteriores fazendo da intervenção pública no mercado de arrendamento e a congelação das rendas uma das características da política das vivendas do Franquismo o que contribuiu para a preferência da posse da propriedade em vez do arrendamento.

A seguir foi a lei de arrendamentos urbanos de 1964, o espaço das reformas que esta lei veio impor foram escassos, limitando-se a recuperação dos aumentos do índice dos preços das rendas abaixo da evolução da inflação.

Com a chegada da democracia os princípios do decreto Bugallal de 1920, do controlo de rendas e a extensão forçada, mantiveram-se vigentes. Com a chegada do primeiro governo socialista a Espanha rompe-se com esta política com o decreto-lei 2/1985, optando pela liberalização das rendas. A nova regra suspende a extensão forçada dos arrendamentos urbanos a fim de estimular a construção residencial, estabelece a liberdade para pactuar a duração do contrato, como parte

de uma série de medidas para estimular a procura interna. Esta nova política só afeta os novos contratos.

Lei de arrendamentos de 1994, uma década depois no mercado de arrendamento existiam duas situações, os contratos de arrendamento assinados a partir do real decreto-lei 2/1985 com rendas elevadas e prazos curtos, e os celebrados anteriormente 1985 com rendas baixas, e os contratos assinados antes de 1964 com rendas económicas, muitas abaixo do preço de mercado. A suspensão da peroração forçada deteve a redução da percentagem de habitação arrendada, mas teve um custo como no preâmbulo da lei 29/1994 de 24 de Novembro, o que levou a uma instabilidade no mercado imobiliário de arrendamento e a um fenómeno de contratos de curto prazo que contribuiu para o aumento do preço das rendas. O mesmo governo que tinha liberalizado o mercado volta atrás reconhecendo que a existência de vários regimes de arrendamento provocou á disfunção do mercado. Com a nova lei procura-se um equilíbrio entre as prestações do senhorio e arrendatário, passando-se da prorrogação forçada ilimitada para uma duração mínima dos contratos de 5 anos.

Com a reforma da lei 4/2013, promoveu-se medidas de flexibilização e fomento do mercado de arrendamento reduzindo a duração dos contratos de 5 para 3 anos, facilitando a recuperação do imóvel por parte do proprietário e a desistência do arrendatário.

Como se pode observar na seguinte Figura 5.5, o arrendamento a preço de mercado tem vindo a subir em todas as faixas etárias, enquanto o arrendamento abaixo do preço de mercado tem vindo a subir nas faixas etárias dos 16 aos 29 e dos 30 aos 44, mas tem vindo a descer dos 45 aos 64 e mais de 65 anos.

	Aluguer a preço de mercado			Aluguer abaixo do preço de mercado		
	2004	2014	2021	2004	2014	2021
16 aos 29	37,6	47,4	47,7	1,7	2,7	4,8
30 aos 44	15,5	19,8	28,5	3,8	2	3,6
45 aos 64	6,5	9,5	12,6	3,4	2,7	2,4
mais de 65	3,2	2,9	5,3	4,9	2,8	2,5

Figura 5.5. Aluguer a preço de mercado e abaixo do preço de mercado

Fonte Elaboração própria, Instituto nacional de estatística

5.4 Arrendamento

Existindo 17 comunidades autónomas em Espanha, temos de ter em conta os normativos dos diferentes conselhos municipais para o arrendamento.

No arrendamento para habitações para arrendamento habitual prescrito no artigo 9º da lei 29/1994 de 24 de novembro, a duração do arrendamento será livremente acordada entre as partes. Se for inferior a cinco anos ou inferior a sete anos e se o senhorio for uma pessoa coletiva, aquando do término do contrato, este será obrigatoriamente prorrogado por prazos anuais até que o arrendamento atinja uma duração mínima de cinco anos, ou de sete se o locador for pessoa coletiva, salvo se o locatário manifestar ao locador, pelo menos 3º dias antes da data da resolução do contrato ou de qualquer das derrogações, a vontade de não renovar. Este género de arrendamento está sujeito a ITP, no artigo 10º, n.º 5, alínea e), sendo que o valor que servirá de base para liquidação do imposto será o valor total da vigência do contrato. Quando tal não aconteça a liquidação será revertida computando-se a seis anos, sem prejuízo das liquidações adicionais, se mantiver em vigor após o expreso prazo temporário, nos arrendamentos de prédios urbanos sujeitos a prorrogação compulsória, será computado o prazo mínimo de 3 anos. E pagar IRPF na categoria dos rendimentos de capital imobiliário estando sujeitos a estes rendimentos todos os sujeitos passivos que tenham a titularidade de um bem imóvel rústico e urbano, ou de direitos reais sobre os mesmos (usufruto), como nas seguintes operações artigo 22º, IRPF:

5.4.1 O arrendamento de bens rústicos e urbanos

A constituição ou cessação de direitos ou faculdades de uso ou desfrute sobre os bens imóveis. Segundo Gaspar de la Penã Velasco (2021), pode se distinguir três fases para determinar o rendimento líquido:

- Determinação dos rendimentos íntegro
- Determinação do rendimento Líquido
- Redução do rendimento Líquido

Segundo o artigo 22º, n.º 2 da IRPF o rendimento íntegro são as quantidades em dinheiro ou em espécie que resultem do arrendamento, ou dos direitos de uso e aproveitamento, incluindo, se for caso disso, os bens cedidos com o imóvel.

Serão incluídos também as quantidades recebidas pelo proprietário ou usufrutuário do imóvel como participação do preço do subarrendamento, ficando fora desta categoria a parte correspondente ao subarrendado.

Determinação do rendimento líquido, será o resultado das deduções ao rendimento íntegro que incluem todos os gastos para obtenção do rendimento desde justificados, sendo:

- a) O capital alheio investido na aquisição ou beneficiação do imóvel, despesas de financiamento e despesas de reparação ou conservação do imóvel, não podendo exceder para cada bem ou direito o valor total dos rendimentos obtidos, podendo-se deduzir o excesso nos 4 anos seguintes, nos termos do número 1;
- b) Os impostos e sobretaxas não estatais, bem como taxas e sobretaxas estatais, independentemente da sua definição, desde que afetem os rendimentos apurados ou o bens ou direitos que produz que não tenham natureza sancionatória.

As quantidades destinadas a amortização do imóvel na medida que correspondam a depreciação efetiva nas condições fixadas por regulamento. No caso de imóvel, a amortização cumpre o regulamento se ultrapassar o resultado de 3% sobre o maior dos seguintes valores: o custo de aquisição pago ou o valor cadastral, não incluindo o valor da terra, [artigo 23º, n.º 1, alínea b) do IRFS e artigo 14º, n.º 2, alínea a) do Real Decreto 439/2007, de 30 de março].

No caso de bens de natureza móvel, suscetíveis de utilização acima de um ano e transmitidos em conjunto com os bens:

Quando em cada ano, o resultado da aplicação dos coeficientes de amortização a que se refere o n.º 1 do artigo 30.º do presente regulamento, [artigo 14º, n.º 2, alínea b) do Real Decreto 439/2007, de 30 de março.]

O rendimento Líquido pode ser minorado por a aplicação das seguintes deduções:

Para imóveis destinados a habitação, será uma redução de 60%. Esta redução será aplicada ao rendimento líquido positivo apurado pelo contribuinte na sua autoliquidação, desde que tenha sido apresentado antes da instauração de procedimento de controlo, que inclua no seu projeto a apuração do rendimento, (artigo 23º, n.º 2 do IRPF). Há que ter em conta que o arrendamento visa satisfazer necessidades de habitação, sendo que a redução não será aplicável nos casos de aluguer de turismo.

Os rendimentos líquidos que tenham sido gerados em períodos superiores a 2 anos ou sejam regulados por regulamento como irregulares, no tempo podem deduzir 30% por período, artigo 23º, n.º 3 do IRFS.

Segundo o artigo 15º do Real Decreto 439/2007, de 30 de março, consideram-se rendimentos de capital imobiliário, obtidos de forma irregular no tempo, quando sejam imputados a um único período:

- Valores obtidos com a transmissão ou cessão de arrendamento de estabelecimentos comerciais;

- Indemnizações recebidas do locatário, sublocatário ou cessionário por dano ou defeitos no imóvel;
- Quantias obtidas pela constituição ou cessão de direitos de uso ou gozo vitalício.

O valor do resultado líquido referido sobre o qual se aplicará a referida redução não poderá ultrapassar o montante de 300.000 euros por ano.

5.4.2 Determinação do rendimento Líquido em caso de parentesco

A lei do IRPF, no seu artigo 24º, contém uma norma especial para a quantificação de rendimentos líquidos em que as operações derivam de rendas realizadas entre familiares, em concreto quando a condição de pagador recai no cônjuge, um parente com consanguinidade ou por afinidade até ao terceiro grau do contribuinte.

O rendimento não poderá ser inferior as regras do artigo 85º do IRFS, a renda que se gerar se o contribuinte tiver destinado o bem a uso particular, sendo aplicado taxas de 1.1% ou 2% do valor cadastral, dependendo do valor que tenha sido revisado no ano passado, artigo 85º do IRPF.

Esta medida fiscal visa impor um rendimento mínimo ao contribuinte, visando evitar possíveis fraudes de arrendamento de imóveis a um parente por uma quantidade simbólica, para poder deduzir os gastos e deste modo gerar um rendimento negativo.

Os proprietários estão obrigados a declarar as rendas sujeitas a IRPF [artigo 96º, n.º 1], por esta razão deve ser preenchida a Seção C da declaração com o título «Relação de bens imóveis e rendas derivadas dos imóveis à disposição dos seus particulares, arrendados ou cedidos a terceiros, ou afetos a atividades económicas»

De acordo com o artigo 96º, n.º 2, alínea c), não se encontram obrigados a declarar as rendas imputadas em virtude do artigo 85 do IRPF, os rendimentos íntegros do capital mobiliário não sujeitos a retenção derivada de letras do tesouro e subvenção para a aquisição de habitações de proteção social ou de preço tabelado e outras mais valias derivadas de ajudas públicas, com o limite de 1000 euros por ano.

5.4.3 Imputação de rendas imobiliárias

A imputação de renda consiste na atribuição de uma renda fictícia a certos bens imóveis, excluída a vivenda habitual, que durante todo o ano ou parte do ano esteja à disposição do proprietário ou usufrutuário, demonstrando capacidade económica, derivando na renúncia do

contribuinte de obter um rendimento mediante o arrendamento do imóvel, logo constitui uma renda potencial suscetível de ser submetida a imposto.

Estando submetida às seguintes condições:

- A bens urbanos ou bens rústicos com construções que não sejam essenciais para o desenvolvimento de operações agrícolas, pecuárias ou florestais, não afetando em ambos os casos atividades económicas nem geradores de retorno de capitais, ficando de fora a vivenda habitual do contribuinte e o solo não edificado;
- Que não se encontrem afetos a atividades económicas, nem gerem rendimentos de capital.

A quantia de renda imputada resultará da aplicação sobre o valor cadastral da percentagem de 2%, proporcionalmente ao número de dias no período do imposto, durante os quais os imóveis não tenham estado arrendados, e 1.1% quando o valor cadastral tenha sido devidamente revisto, modificado ou determinado mediante processo de avaliação coletiva e tenham entrado em vigor no exercício fiscal ou nos 10 exercícios fiscais anteriores. Se o imóvel na data da contabilização carecer de valor cadastral ou este não tiver sido comunicado ao contribuinte, a percentagem será de 1.1%, tomando-se como base de imputação 50% do maior dos seguintes valores, o valor de aquisição ou o apurado pela administração fiscal para efeitos de outros impostos.

Habitações de uso turístico em Espanha segundo a lei 29/1994 de 24 Novembro, dos arrendamentos urbanos, que define no seu artigo 5º, alínea e), o que é uma habitação turística excluída da aplicação da dita lei sendo uma cessação temporária e total de uma habitação mobilidade e equipada em condições de uso imediato, por via de canais de comercialização ou por marketing de turismo, tendo como finalidade a obtenção de lucro, quando sujeita a regime específico, decorrente da sua regulação do setor do turismo.

Como referido na LAU, estas habitações turísticas estão sujeitas a um regime específico, tendo cada comunidade autónoma o direito de legislar sobre o modelo de alojamento de férias. Logo o conceito exato do que é uma habitação de turismo irá depender das características e requisitos específicos exigidos em cada regulamentação regional.

Relativamente ao conceito temos, por exemplo, a habitualidade. Para a comunidade de Madrid a habitualidade ocorre no momento em que a declaração é apresentada de acordo com os artigos 14 e 16 da lei 39/2015, de 1 de outubro, de procedimento administrativo comum das administrações públicas, uma vez apresentada a declaração de início de atividade do imóvel no

registo de empresas turísticas da comunidade de Madrid, se realizará na forma e de acordo com o artigos 23 da lei 1/1999, artigo 11º, n.º 2 e 3 boletim oficial da comunidade de Madrid nº 87.

Já o normativo da comunidade de Valencia considera que existe habitualidade quando se verificar alguma das seguintes condições: habitação cedida para uso turístico por empresas gestoras de vivendas turísticas, habitação que se coloca à disposição dos proprietários turísticos ou se forem utilizados canais de comercialização turística.

5.4.4 Tributação da habitação em sede de propriedade

Sobre os proprietários temos de diferenciar entre pessoas físicas e pessoas jurídicas sendo as primeiras tributadas em sede de IRPF e as segundas em imposto de sociedades (IS) e se tratar se de um não residente em Espanha será tributado em imposto sobre a renda dos não residentes.

A pessoa física que é residente em Espanha, está sujeito a tributação sobre os rendimentos obtidos em sede de IRPF.

Este tipo de rendimentos pode-se incluir em dois apartados diferentes sendo o rendimento de atividades económicas e o rendimento do capital imobiliário. No caso de rendimento de atividades económicas acontece quando o aluguer da habitação para uso turístico não se limite a mera disposição da habitação. Considera-se que, quando em complemento ao aluguer com a prestação de serviços próprios ou quando se utilize pelo menos uma pessoa empregada com contrato laboral e jornada continua, (artigo 27º, n.º 1 e 2).

Em caso de se tratar de uma pessoa sujeita a IRPF, tributa-se de acordo com o rendimento de capital imobiliário. Para calcular o rendimento líquido do capital imobiliário parte-se do rendimento íntegro, deduzindo os gastos necessários para levar a cabo o arrendamento, e que são dedutíveis como reformas, reparações, despesas das comunidades. Não sendo possível a redução de 60% do rendimento líquido, dado que o pouco tempo dos alugueres não se pode entender que se destine a residência habitual.

Quanto aos impostos indiretos está sujeito a IVA no caso de ser empresário ou profissional ao imposto de transação patrimoniais onerosas quando a pessoa que transmite é um particular.

Estando os bens imóveis sujeitos em virtude do artigo 5º do IVA, se os alugueres prestarem serviços.

O arrendamento de um imóvel destinado exclusivamente a habitação é isento nos termos do artigo 20º, n.º 23 do IVA, não sendo isento quando o senhorio presta serviços típicos de hotelaria, artigo 20º, n.º 23, alínea e) do IVA.

Sendo uma atividade sujeita a IVA, será tributada em 10% de acordo com o artigo 91º, n.º 2, n.º 2 do IVA.

Caso não se preste serviços típicos de hotelaria, seria aplicado o ITPO, cujo valor será obtido aplicando sobre a base tributária a tarifa que é definida por cada Comunidade Autónoma e na sua falta a escala estabelecida no artigo 12º, n.º 1 do Real decreto legislativo 1/1993 (IPTO)

5.4.5 Deveres de informação

O arrendamento para uso turístico tem de ser declarado no modelo 179, devendo ser fornecidas as informações sobre as pessoas ou entidades que intermediam a transação e em particular as plataformas digitais colaborativas, sendo que a partir de 2018, ano que passou a ser obrigatório, começou-se a informar a agência estatal da administração tributária, dos arrendamentos que ocorreram em território espanhol.

Como visto anteriormente a habitação para uso turístico é regulada a nível regional. Desde a lei 4/2013, as comunidades autónomas adquiriram competências em matéria de regulamentação das habitações de turismo artigo 5º da LAU.

Como, por exemplo, a Catalunha que estabeleceu um imposto sobre as estâncias de turismo. A Lei 5/2017 artigo 22º ao artigo 50º, pretende interiorizar as possibilidades de externalidades que o turismo pode causar em áreas de grande concentração turística e tributar a capacidade económica das pessoas singulares que permanecem em estabelecimentos turísticos.

5.4.6 Dedução de Juros

De acordo com a disposição transitória decima oitava, podem deduzir juros da habitação habitual que adquiriram a habitação anteriormente a 1 de janeiro de 2013 ou pagamentos anteriores a essa data para a construção do imóvel.

Os contribuintes que tenham tido encargos antes de 1 de janeiro de 2013, relativos a obras de reabilitação ou ampliação da residência habitual, desde que as referidas obras sejam concluídas antes de 1 de janeiro de 2017.

Os contribuintes que tenham tido encargos com obras para adaptar a habitação habitual para pessoas com deficiência antes de 1 de janeiro de 2013, desde que as obras ou adaptações fossem concluídas até 1 de janeiro de 2017.

Em todo o caso, o sujeito passivo teria de realizar a dedução de investimento na residência habitual relativamente aos valores pagos pela aquisição ou construção no período fiscal anterior

a 1 de janeiro de 2013, salvo se estiver tido resultando da aplicação do disposto no artigo 68.1.2, desta lei na sua redação atual em 31 de dezembro de 2012.

Segundo o artigo 68.1.1 da Lei IRPF na redação de 31-12-2012, a base máxima para dedução de investimento na aquisição, reabilitação ou extensão da residência habitual é de 9.040 euros por ano.

No caso de realização de obras e instalações de adequação para a habitação habitual para pessoas com deficiência é de 12.080 euros de acordo com o artigo 68.1.4 d) da lei IRPF a redação de 31-12-2012.

5.4.7 Percentagem de dedução

Figura 5.6.

		Seção autónoma da dedução		
		Catalunha		Restantes comunidades autónomas
Dedução	Seção do estado na dedução	com caracter geral	Regime especial	
Dedução realizada no exercício até 9040	7,5%	7,5%	9%	7,5%

Percentagem de dedução aplicáveis na aquisição, reabilitação ou extensão da residência habitual

Fonte Elaboração Própria, Agência Tributária

		Seção autónomas de dedução	
Dedução	Seção do estado na dedução	Catalunha	Restantes comunidades autónomas
Dedução realizada no exercício até 12080 euros	10%	15%	10%

Figura 5.7. Percentagem de dedução aplicáveis a pessoas com deficiência nas obras e instalações de adequação da habitação

Fonte Elaboração Própria, Agência Tributária

A dedução de rendas encontra-se suprimida de acordo com a disposição transitória décima quinta, podendo beneficiar desta dedução quem tenha celebrado um contrato de arrendamento anteriormente a 1 de janeiro de 2015, pelos quais tenham pago, antes dessa data, valores relativos ao aluguer de sua residência habitual.

A dedução por arrendamento de habitação habitual será de acordo com os artigos 67, n.º 1, artigo 68º, n.º 7 e artigo 77º, n.º 1, no artigo 68º, n.º 7, os contribuintes cuja base tributável seja inferior a 24.107,20 euros anuais podem deduzir 10.05% dos valores pagos no período de tributação pelo arrendamento da habitação da residência habitual. A base máxima será:

- Quando a matéria coletável for igual ou inferior a 17.707,20 euros por ano: 9040 euros por ano;
- Quando a matéria coletável se encontre entre 17.707,20 e 24107,20 euros anuais: 9.040 euros menos o resultado da multiplicação por 1,4125 da diferença entre a matéria coletável e 17.707,20 euros anuais.

A cota estatal do estado do imposto será o resultado da redução da cota total estadual na soma de 50% do valor total das deduções previstas nos artigos 68º, n.º 7 da IRPF.

A cota autónoma será o resultado da redução da taxa regional completa na soma de 50% do total das deduções previstas no artigo 68º, n.º 7 do IRPF.

5.5 Fundações

Nos termos do artigo 34º, n.º 1 da Constituição espanhola é reconhecido o direito à criação de Fundações. Há que distinguir entre pessoas jurídicas de interesse público e de interesse particular, sendo pessoas de utilidade pública as que desenvolvem uma atividade de interesse social (v.gr fundações de beneficência, associações com finalidade para a comunidade) e as de utilidade privada que prosseguem fins com interesse particular, especialmente de natureza económica.

No artigo 35, n.º 1 do código civil, são consideradas pessoas com personalidade jurídica as corporações, associações e fundações de interesse público reconhecidas pela lei e no n.º 2 as associações de interesse particular, civis, comerciais ou industrial ou quando a lei outorga personalidade jurídica, independente dos sócios. Segundo a lei 50/2002, de 26 de Dezembro, no seu artigo 2º as fundação «São fundações as organizações constituídas sem fim lucrativo, por vontade dos seus idealizadores, destinam de forma permanente o seu património à realização

de fins de interesse geral»⁵, estando de estar domiciliadas em Espanha de acordo com o artigo 6º, da lei 50/2022, de 26 de dezembro, no artigo 7º da mesma lei as fundações estrangeiras que queiram exercer as suas atividades em Espanha tenderão de manter uma delegação em território espanhol que constituirá o seu domicílio e inscrever-se no registo de fundações competente.

As fundações estrangeiras são tributadas quando obtiverem receitas em território espanhol de acordo com o imposto sobre a renda dos não residentes com estabelecimento permanente, (artigo 13, n.º 1 do IRNR), sendo tributado pela totalidade do rendimento afeto ao estabelecimento estável, as fundações que estejam abrangidas pelo previsto no artigo 2º, n.º f) do regime fiscal das entidades sem fins lucrativos e dos incentivos fiscais de mecenato, as fundações estrangeiras registadas no registo de fundações serão consideradas entidades sem fins lucrativos para efeitos desta norma. Se cumprirem o prescrito no artigo 3º da lei 49/2002, de 23 de dezembro, podem beneficiar do regime especial previsto na lei da mesma forma que as fundações espanholas.

A fundação tem uma serie de isenções com este regime, sendo que no artigo 5º lei 49/2002, de 23 de dezembro, da respetiva lei o que não estiver previsto na lei será tributado de acordo com o imposto sobre as sociedades no caso de fundações nacionais as estrangeiras serão tratadas de acordo com o IRNR.

De acordo com o artigo 6º lei 49/2002, de 23 de Dezembro, estão isentas do imposto sobre sociedades as rendas obtidas por entidades sem fins lucrativos, entre outras, as:

- As rendas pertencentes ao património mobiliário e imobiliário da entidade, como dividendos e rendas de aluguer;
- As derivadas de aquisições o de transições de qualquer título, de bens ou direitos, incluídas as obtidas na liquidação ou dissolução da entidade.

As fundações também se encontram isentas do imposto sobre os bens imóveis de que sejam titulares, nos termos previstos na normativa que regula as fazendas locais, as entidades sem fins lucrativos, exceto se forem afetos a explorações económicas, não isentas do imposto sobre sociedades. Estando as entidades em fins lucrativos isentas do imposto sobre atividades económicas pelas atividades económicas a que se refere o artigo 7º da lei 49/2002, de 23 de dezembro. De acordo com o artigo anterior, no n.º 3, os aumentos que correspondem ao imposto sobre a valorização do território urbano encontram-se isentos quando o imposto recaia sobre uma entidade sem fins lucrativos. No caso da transmissão dos Direitos Reais dos terrenos,

⁵ Son fundaciones las organizaciones constituidas sin fin de lucro que, por voluntad de sus creadores, tienen afectado de modo duradero su patrimonio a la realización de fines de interés general

a título oneroso por entidades em fins lucrativos, a isenção fica condicionada ao preenchimento dos pressupostos estabelecidos no imposto sobre os bens imóveis. As entidades sem fins lucrativos também estão isentas do imposto sobre as transições e atos documentados de acordo com o artigo 45º, n.º b) ITPAJD.

5.6 Tributação dos não residentes

Até ao ano 1999 a tributação das rendas obtidas por não residentes não tinham legislação própria. A tributação de não residentes eram tributadas de forma residual no CIRPF, um dos motivos como diz Francisco Asis Moreno Aranguena (2014) «A internacionalização e a evolução das operações económicas, supunham para o legislador a obrigação de configurar uma norma que proceda a determinação de qual será a tributação que deveram suportar os sujeitos passivos não residentes no território do Estado»⁶, assim foi criado o imposto sobre a renda dos não residentes. O IRNR é um imposto direto que agrava a capacidade económica manifestada, pela obtenção de um rendimento em território espanhol por pessoas físicas e entidades não residentes em Espanha».

Os rendimentos podem ser obtidos com ou sem estabelecimento estável. As pessoas físicas ou entidades detêm um estabelecimento estável em Espanha, quando:

Artigo 13, n.º 1 alínea a) - Quando disponham em território espanhol por qualquer título de forma contínua e habitual de instalações e lugares de trabalho de qualquer índole, onde se realize habitualmente a sua atividade, considerando-se como tal as sedes de direção, as sucursais, as oficinas, fabricas, armazéns e lojas, e ainda explorações agrícolas ou operacionais, minas, poços, lugares de exploração ou extração de recursos naturais e obras de construção instalação ou montagem que exceda os seis meses.

Quando atue em Espanha por meio de um representante autorizado para contratar em nome e por conta da entidade não residente, sempre que exerça de forma habitual tais direitos.

Quando os sujeitos passivos obtenham rendimentos sem terem estabelecimento estável, serão tributados, separadamente por cada acréscimo de rendimentos tributados.

Neste caso em concreto no artigo 13º, n.º 1, alínea h) os não residentes que sejam pessoas físicas, titulares de imóveis urbanos situados em território espanhol, afetos a seu uso próprio ou vazios, estão submetidos ao imposto IRNR pela renda imputada a tais imóveis.

⁶ La internacionalización y la evolución de las operaciones económicas, suponen para el legislador la obligación de configurar una norma que proceda a determinar cuál será la tributación que deberán sopurtar los sujetos passivos no residentes en el territorio del Estado

O princípio que está subjacente para determinar se o rendimento foi obtido em território espanhol é o princípio da territorialidade. Quando o imóvel não esteja sujeito a uma atividade empresarial ou tenha um estabelecimento estável, permitindo a tributação por cada ato que gere a renda, sejam diretas ou indiretamente derivados de imóveis ou direitos sobre os mesmos quando localizados em Espanha, podendo ser rendimentos de mais valias, rendas, etc.

5.6.1 Renda imputada a imóvel urbano para uso próprio

De acordo com o artigo 24º, n.º 5 do IRNR a base tributável será a correspondente á renda imputada dos bens imóveis urbanos situados em território espanhol, sendo determinado de acordo com o normativo do IRPF artigo 87, devendo-se imputar como rendimento o valor resultante da aplicação da percentagem correspondente ao valor cadastral do imóvel, que conste no imposto sobre bens imóveis (IBI):

- Imóveis localizados em municípios em que os valores cadastrais tenham sido revistos, modificados e determinados mediante um procedimento de valorização coletiva de carácter geral, de acordo com a diretiva cadastral, e tenham entrado em vigor no período impositivo no prazo de 10 períodos impositivos anteriores: 1.1%, artigo 85, n.º 1, do IRPF;
- Nos restantes casos 2%, artigo 85º, n.º 1 do IRPF. Sendo tributado pela referida base de cálculo, sem dedução de qualquer tipo de despesa.

O resultado é referente a todo o ano civil, sendo reduzido proporcionalmente ao número de dias, quando não estiver na posse da titularidade da propriedade durante todo o ano, ou quando for alugada parte do imóvel.

Se na data da liquidação do imposto o imóvel não tiver valor cadastral ou o valor não tiver sido comunicado ao proprietário, será tomado como base do imposto como base de imputação 50% do maior dos seguintes valores, o preço, a contraprestação ou valor de aquisição do imóvel ou o valor do imóvel verificado pela administração para efeitos de outros impostos, sendo nestes casos o percentual de 1.1, artigo 85, n.º 1.

A taxa de imposto geral é a seguinte:

Residentes na União Europeia, Islândia, Noruega e Liechtenstein: 19%, artigo 25º, n.º 1, alínea a), do IRNR.

Resto dos contribuintes: 24%, artigo 25º, n.º 1, alínea a), IRNR. Rendimentos de imóveis arrendados.

De acordo com o artigo 13º, n.º 1, alínea g) do IRNR, considera-se renda obtida em território espanhol os rendimentos derivados, direta ou indiretamente de bens imóveis situados em território espanhol o de direitos relativos aos mesmos.

As rendas que sejam obtidas sem estabelecimento estável são tributadas de forma separada por cada acréscimo total ou parcial de rendimentos tributados, sem compensação entre si, artigo 15º, n.º 1 do IRNR.

A base do imposto será constituída pelo valor total, sem a dedução de qualquer despesa, (artigo 24º, do IRNR).

No caso de imóveis arrendados deve-se computar como rendimento o valor total, que se receba do arrendatário, incluindo se for caso disso, o valor correspondente a todos os bens cedidos com o imóvel, excluindo o imposto sobre o valor acrescentando.

Se o imóvel só estiver arrendado uma parte do ano deve se calcular o rendimento da forma expressa em supra, pelos meses que tenha durado o arrendamento e para os restantes meses será aplicada de forma proporcional a renda imputada.

Quando se trata de sujeitos passivos de outros estados membros da União Europeia ou do espaço económico europeu em que exista um intercambio de informações, para a determinação da base de liquidação poderá se deduzir os seguintes gastos, artigo 24º, n.º 6,1, a):

- Em caso de pessoa física, os gastos previstos são dedutíveis no IRPF, sempre que o contribuinte acredite que estão diretamente relacionadas com os rendimentos obtidos em Espanha e que tenham um vínculo económico direto e dissociável com a atividade realizada em Espanha.
- No caso das entidades, os gastos são dedutíveis de acordo com o previsto no imposto sobre as sociedades sempre que o contribuinte acredite que tem um vínculo económico direto e dissociável com a atividade realizada em Espanha.

Tipo de agravamento, artigo 25º, n.º a)

EU, Islândia, Noruega e Liechtenstein-19%

Resto dos contribuintes-24%

5.7 Mais valias

De acordo com o artigo 13, n.º 1, alínea i) do IRNR as mais valias patrimoniais quando procedam de bens imóveis situados em território espanhol, são consideradas obtidas em território espanhol.

Isenção parcial

De acordo com a disposição adicional quarta da lei IRNR

Estão isentas em 50% as mais valias patrimoniais derivadas da venda de imóveis urbanos situados em território espanhol que tenham sido adquiridos a partir de 12 de maio de 2012 até 31 de dezembro de 2012, sendo que esta isenção não será aplicada quando ocorrerem as circunstâncias previstas na disposição adicional trigésima sétima da lei 35/2006, de 28 de dezembro IRPF e as circunstâncias previstas no último parágrafo da disposição adicional décima sexta do texto refundido da lei dos impostos sobre as sociedades aprovado pelo Real Decreto legislativo 4/2004, de 5 de março.

Segundo a disposição adicional sétima, podem ser excluídas do agravamento as mais valias obtidas por contribuintes residentes em um estado-membro da União Europeia pela transmissão da habitação habitual em Espanha, sempre que o valor da venda seja reinvestido na aquisição de uma nova vivenda habitual. Quando o reinvestido seja inferior ao total do recebido pela transmissão, será apenas excluído da tributação a parte proporcional da mais-valia patrimonial obtida que corresponde a quantidade reinvestida.

O valor de aquisição será formado de acordo com o artigo 24º, n.º 4 do IRNR e do artigo 35º do IRPF, pelo preço real a que se tenha adquirido o imóvel, mais o custo de obras e melhoras efetuadas a que se soma os gastos e tributos inerentes a sua aquisição, excluindo os juros pagos pelo cedente.

Ao valor determinado do modo anterior será reduzido o valor das amortizações legais, computando-se de qualquer caso a amortização mínima.

O valor de transmissão será o valor real pelo qual a venda foi efetuada, menos o valor das despesas e impostos inerentes à transferência que tenham sido pagos pelo vendedor (artigo 35º, n.º 2 do IRPF).

Quando a aquisição ou transmissão seja a título lucrativo ou gratuito aplicam-se as regras anteriores, tendo como valor real os respectivos valores que resultarem da aplicação das regras do imposto sobre sucessões e doações, sem poder ultrapassar o valor de mercado, artigo 36º do IRPF.

O imposto será de 19% de acordo com o artigo 25º, n.º 3 do IRNR.

Em caso de transmissão de bens imóveis situados em território espanhol por contribuintes que atuem sem estabelecimento permanente, o adquirente está obrigado a reter e a depositar 3%, ou fazer o correspondente o depósito em conta da prestação acordada como pagamento do imposto, artigo 25º, n.º 2 do IRNR.

5.7.1 Imposto especial sobre os bens imóveis de entidade não residentes

De acordo com o artigo 40º do INRN as entidades residentes num país ou território que seja considerado paraíso fiscal, que possuam em Espanha por qualquer título, bens imóveis ou Direitos Reais de gozo ou usufruto sobre eles, serão tributados através de um imposto especial.

O agravamento de taxa não será exigível, [artigo 42, alíneas a), b) e c) do IRNR]:

- Aos Estados e instituições públicas estrangeiras e organismos internacionais;
- Entidades que desenvolvem em Espanha de forma contínua ou habitual, operações económicas que se diferenciem da simples posse ou arrendamento do imóvel, de acordo com o que estabeleça a lei;
- Sociedades cotadas em mercados secundários de valores mobiliários oficialmente reconhecidos.

A base do imposto especial será constituída pelo valor cadastral dos bens imóveis (artigo 41, n.º 1 do IRNR).

O agravamento será de 3% de acordo com o artigo 43 do IRNR.

A quota do imposto especial sobre imóveis de entidades não residentes será considerável como gasto não dedutível para efeitos da determinação da matéria coletável do imposto, se aplicável tendo de estar de acordo com os termos dos artigos anteriores (artigo 44º do IRNR).

5.8 Imposto sobre a renda das pessoas físicas (IRPF)

O IRPF, criado em 1978, fez com houvesse uma alteração relevante na conceção deste imposto de tributação direta, visto que anteriormente era constituído por impostos separados por contas de rendimentos específicos. Como Gaspar de la Peña Velasco (2021) e Mercedes Castillo Solsona (1995), a ideia de um imposto sobre o rendimento tem antecedência na reforma de Mon e Santillán de 1845, tendo sido criada a contribuição geral sobre inquilinos tributando o rendimento da pessoa física. Esta nova contribuição incidia sobre as rendas pagas pelos contribuintes, considerados como sinais externos de riqueza pessoal. Eram sujeitos passivos

todos os contribuintes que satisfizessem um aluguer nas condições descritas na lei de 23 de maio de 1845 e fossem cidadãos espanhóis ou estrangeiros.

A imposição definitiva de um imposto sobre os rendimentos das pessoas físicas teve lugar com a lei de 20 de dezembro de 1932, com a denominação de contribuição geral do rendimento, sendo um tributo complementar aos do produto, sendo a sua incidência dos rendimentos superiores a Cem Mil Pesetas.

Com a reforma de Navarro Rubio de 1957 e a revisão posterior em 1964, o imposto sobre o rendimento era composto por cinco impostos por conta de manifestações de rendimentos.

Estes impostos, apesar de ser denominados por conta, constituem uma receita definitiva nos cofres da fazenda pública, se o imposto geral fosse inferior á soma de todos os montantes pagos em conta, em relações aos casos em que se tributava as manifestações parciais de rendimento, o contribuinte não terá direito a devolução do excesso através de tais impostos.

Para encontramos um imposto de caracter similar ao que existe atualmente foi necessário esperar pela reforma fiscal que se faz em conjunto com a reforma constitucional.

A lei 44/1978, de 8 de setembro criou o IRPF como um imposto pessoal e geral, deixando de existir impostos por conta, sendo estes transformados em impostos locais com modificações ao seu conteúdo anterior, tendo sido criado para alguns contribuintes a obrigação de reter e depositar nos cofres do tesouro devido a dívida fiscal futura. Nas palavras de Gaspar Velasco (2021) as retenções vieram substituir, as necessidades de fluxos periódicos por parte do tesouro público que eram obtidos através dos impostos por conta, a diferença entre estas duas figuras é que se a quota do imposto for inferior às retenções suportadas pelo sujeito passivo, este teria o direito a devolução do excesso pago.

O IRPF tem sido objeto de várias modificações que alteram a sua conceção original, sendo adaptado às circunstâncias económicas, sociais e à evolução do modelo de financiamento autónomo. Estes fatores estão configurados no tributo desde 1 de janeiro de 2007, que se rege pelo disposto na lei 35/2006 de 28 de novembro, pela lei sobre o rendimento das pessoas físicas e modificações parciais das leis dos impostos sobre as sociedades, sobre a renda dos não residentes, sobre o património, e o regulamento geral de IRPF aprovado pelo Decreto Real 439/2007, de 30 de março e demais normas regulatórias.

Com a modificação da lei orgânica 8/1980 de 22 de setembro sobre o financiamento das comunidades autónomas lei 22/2009 de Dezembro que regula o sistema de financiamento das

comunidades autónomas de regime comum e dos municípios com estatuto de autonomia, tendo as comunidades autónomas uma percentagem deste imposto.

5.8.1 Natureza

O IRPF é um imposto de carácter pessoal e direto que tributa o rendimento das pessoas físicas. Sendo pessoal, não se pode tributar sem levar em consideração a pessoa que demonstre capacidade económica assim como sendo um imposto direto porque tributa a capacidade económica dos contribuintes. É também um imposto subjetivo porque a quantia da dívida tributária está condicionada às circunstâncias pessoais e familiares do sujeito passivo (artigo 1º, do IRPF). Este imposto incide sobre a totalidade dos rendimentos, mais valias e menos valias, e as imputações de rendas estabelecidas na lei, independentemente do local onde se tenham produzido e independentemente do domicílio do pagador (artigo 2º, do IRPF)

5.8.2 Âmbito e Aplicação

Segundo o artigo 4º do IRPF, este imposto aplica-se a tudo o território espanhol, sem prejuízo dos regimes fiscais do País Basco, e Navarra. Nas Canarias, Ceuta e Melilla tendo-se em conta as especificidades previstas na sua normativa específica e nesta lei.

Fato gerador do imposto

São fato gerador do imposto a obtenção dos seguintes rendimentos, (artigo 6º, nºs 1 e 2):

- Os rendimentos do trabalho;
- Os rendimentos de capital;
- Rendimentos de atividades económicas;
- Mais e menos valias patrimoniais;
- Imputação de rendas previstas na lei.

O rendimento fiscal será a soma da totalidade dos rendimentos, mais e menos valias e imputações de renda.

5.8.3 Residência habitual

O IRPF tributa os rendimentos mundiais dos sujeitos passivos que tenham residência habitual em território espanhol.

Para ser considerado residente habitual em território espanhol, é necessário que se verifique algum dos seguintes pressupostos (artigo 9º, do IRPF):

- Permaneça em território espanhol mais de 183 dias durante um ano;
- Quando as suas atividades principais sejam empresariais, profissionais ou os seus interesses económicos se encontrem em Espanha;
- De acordo com os critérios anteriores considera-se que o contribuinte tem a sua residência habitual em território espanhol quando resida em Espanha o cônjuge não separado legalmente e os filhos menores que dependam do sujeito passivo.

No artigo 10º do IRPF, não se consideram residentes habituais em Espanha os contribuintes estrangeiros que desempenhem cargos oficiais em Espanha como missões diplomáticas, consulares, entre outras.

Os contribuintes que mudem a sua residência de Espanha para um paraíso fiscal, não perdem a qualidade de residentes no período de tributação no momento da sua mudança e durante os quatro períodos seguintes, (artigo 8, nº 2 do IRPF).

5.8.4 Período de tributação

O IRPF é um imposto periódico, o período de imposição coincide com o ano natural de 1 de janeiro a 31 de dezembro, artigo 12º do IRPF, e será inferior a um ano se por falecimento do contribuinte antes de 31 de dezembro, artigo 13, do IRPF.

Atribuição subjetivas dos rendimentos, artigo 11ª do IRPF:

- Os rendimentos do trabalho são obtidos exclusivamente pelo sujeito que os obteve;
- Os rendimentos de capital consideram-se obtidos em função da titularidade jurídica dos elementos patrimoniais;
- Os rendimentos de atividades económicas entendem-se obtidos por quem realize de forma habitual e pessoal, e diretamente à gerência dos meios de produção e os recursos humanos afetos à atividade por conta própria;

- Os ganhos e as perdas patrimoniais atribuem-se conforme os seguintes critérios:
 - Se prevenir da transmissão de um elemento patrimonial que seja parte do património do sujeito passivo ou de mais valias não justificadas, sendo imputadas em função da titularidade jurídica dos bens e direitos.
 - Se não forem derivados de uma transmissão prévia, será imputado ao sujeito a quem corresponde tal direito a sua obtenção ou que tenha gerado diretamente.
 - Nas rendas imobiliárias imputadas, será considerada a titularidade legal dos bens que o gerem.

Regras gerais para determinar a base do imposto

A base do imposto será constituída pelo valor dos rendimentos do contribuinte e será determinado de acordo com as regras prevista no artigo 16 do IRPF, artigo 15º, nº 1 do IRPF.

1. As rendas serão qualificadas e quantificadas de acordo com a sua origem. O rendimento líquido será obtido pela diferença entre a receita gerada e as despesas dedutíveis, as mais valias serão determinadas, em regra geral pela diferença entre os valores de transferência e aquisição.
2. As deduções serão aplicadas ao rendimento total ou líquido, que corresponde a cada uma das fontes de rendimento.
3. Serão integrados ou compensados os diferentes rendimentos consoante a sua origem e classificação em rendimentos gerais ou poupança.

O resultando destas operações darão lugar a base de imposto geral ou de poupança.

Nas palavras de Javier Sarasa Pérez (2000) o ordenamento jurídico-tributário espanhol, tanto nas normas suscetíveis como específicas de cada tributo, não se encontra uma definição concreta e inequívoca do que se deve entender por bem imóvel, sendo necessário recorrer ao código civil.

O conceito de bem imóvel a nível fiscal vem definido no código civil espanhol de forma geral no seu artigo 334º sendo bens imóveis as terras, edifícios e estradas e construções de todos os tipos ligadas ao solo.

5.9 Mais-valias

De acordo com o artigo 33º do IFPF, são mais valias e menos valias de património as variações no valor patrimonial do contribuinte que ocorram em qualquer ocasião da alteração da constituição da composição do património do contribuinte.

Nas palavras de Gaspar de la Penã Velasco (2021), este rendimento define-se a partir de três requisitos:

- Existência de uma alteração na composição do património do contribuinte;
- Que com essa alteração se produza uma variação no valor do património do contribuinte;
- Que não tenha sido qualificada como rendimento ou isento de imposto.

Ainda Gaspar de la Penã Velasco, diz que esta definição genérica atribuída a esta categoria de rendimentos faz com que tenha uma função abrangente, tendo lugar todos os rendimentos que não se enquadram nos rendimentos mencionados.

No artigo 33º, nº 2 do IRPF, descreve as premissas que não são consideradas ganhos ou perdas para fins tributários sendo:

- Por divisão da coisa comum;
- Na redução do capital das sociedades, extinção do regime económico matrimonial de separação de bens;
- Transmissão lucrativa por morte;
- Doação de empresas familiares a que se aplique a redução fiscal prevista na lei de ISD.

Estão isentas as mais valias patrimoniais derivadas da transmissão por pessoas de mais de 65 anos da sua residência habitual, sendo que a isenção abrange também a quem transmite a propriedade e reserva o usufruto vitalício da habitação e também de pessoas com dependência económica, artigo 33º, nº 4, al b) do IRPF.

Para aplicação desta isenção a habitação tem de ser a residência habitual por um prazo continuado de 3 anos, (disposição vigésima terceira do IRPF e 41bis do Regulamento do IRPF). Além disso a residência tem de ser habitada pelo contribuinte de maneira efetiva e com carácter de permanência num prazo de 12 meses contados na data da aquisição ou da conclusão das obras.

A habitação continuará a ter carácter de habitual, mesmo não cumprido o prazo, nos casos do falecimento do contribuinte ou outras circunstâncias que obrigam a mudança do domicílio, tais como casamento, separação, transferência de trabalho e outras situações análogas justificadas.

As mais valias estão isentas também nos casos de transmissão por contribuintes de mais de 65 anos sempre que a quantia total da transmissão se destine num prazo de seis meses a constituir

uma renda vitalícia a seu favor, sendo a quantidade máxima de 240.000 Euros (artigo 38º, nº 3 do IRPF e artigo 42 do Regulamento do IRPF).

Quando a quantidade reinvestida seja inferior ao total recebido na transmissão, será excluída da tributação a parte proporcional correspondente.

No artigo 42º do Regulamento do IRPF, descreve as condições para aceder a este benefício:

- O contrato da renda vitalícia deve ser assinado entre o contribuinte, que será o beneficiário e uma entidade seguradora;
- A renda vitalícia deve ter uma periodicidade inferior ou igual a um ano, começado a ser recebida no prazo de um ano a partir da sua constituição. O valor do rendimento não podem diminuir mais de 5% face ao ano anterior;
- O contribuinte deve comunicar à seguradora que a renda vitalícia assinada constitui o revestimento do valor obtido com a transmissão de bens, para efeitos de aplicação da isenção prevista.

Não são tributadas em sede de IRPF as quantidades recebidas como consequência da transação da habitação habitual (hipoteca inversa) por pessoas maiores de 65 anos, desde que cumpra o regulamento financeiro relativo aos atos de alienação de bens que compõem o património pessoal para atender às necessidades da velhice e dependência, (disposição adicional décima quinta do IRPF).

De acordo com a lei 41/2007, de 7 de dezembro, a renda inversa, o empréstimo ou crédito garantido por hipoteca sobre o imóvel, que constitua a residência habitual do requerente, desde que cumpra os seguintes requisitos:

- Os requerentes e os beneficiários são pessoas com idade igual ou superior a 25 anos;
- Que o devedor tenha o valor do empréstimo ou crédito por meio de provisões periódicas ou únicas;
- A dívida só é exigível pelo credor e a garantia exigível por morte do devedor, ou se estiver estipulado no contrato, por morte do último dos beneficiários.

A habitação hipotecada foi avaliada e assegurada contra danos nos termos e requisitos estabelecidos nos artigos 7º e 8º da lei 2/1981, de 25 de março, sobre o regulamento do mercado hipotecário.

Estas hipotecas só podem ser concedidas por instituições de crédito ou seguradoras autorizadas que operem em Espanha.

Estarão isentas de tributação as mais valias em IRPF os bens imóveis que façam parte do património histórico espanhol (artigo 33, nº4, c) do IRPF).

As mais valias realizadas pela transmissão de imóveis urbanos adquiridos a título oneroso desde a entrada em vigor do real decreto-lei 18/2012 e até 31 de dezembro, serão isentas em 50%, (Disposição trigésima sétima do IRPF).

O disposto em cima não é aplicável se o bem tiver sido transferido para qualquer pessoa ligada ao contribuinte por parentesco em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade até ao segundo grau inclusive e a entidades em que se verifique qualquer das situações previstas no artigo 42º do código das sociedades comerciais.

As mais valias patrimoniais obtidas pela transmissão da residência habitual do contribuinte podem ficar isentas quando o valor obtido pela transmissão da residência seja investido na aquisição de outra residência habitual ou na reabilitação na residência que vai ter carácter habitual. Se tiver sido contraído empréstimo para aquisição da residência habitual que foi transacionada, o valor da mais valia será o valor resultante da transação menos o valor devido pelo empréstimo, (artigo 41, nº1 do regulamento do IRPF). Tendo a residência de ser habitada pelo contribuinte no prazo de 12 meses desde a sua aquisição ou termo das obras.

O prazo para reinvestir deve ser realizado no prazo de 2 ano, (artigo 41ºbis, nº 3 do Regulamento do IRPF).

As ajudas públicas recebidas a título de compensação pelos defeitos estruturais da construção da residência habitual e destinadas a sua reparação, poderão ser cobradas em trimestre, no período de tributação em que forem obtidas e nos três períodos seguintes (artigo 14º, nº 2, al g) do IRPF).

O valor das mais ou menos valias será em regra geral, (artigo 34º, nº 1, al. a) e b), do IRPF):

- Em caso de transação onerosa ou lucrativa, a diferença entre o valor de aquisição e o valor de transmissão dos elementos patrimoniais.
- Noutros casos, o valor de mercado dos elementos patrimoniais ou as sua partes proporcionais, conforme seja o caso.

O valor de aquisição será o valor pelo qual o bem ou direito entra no património do contribuinte e os custos de investimento e melhorias realizadas nos bens adquiridos e as despesas e impostos inerentes a aquisição, excluindo os juros que tenham sido pagos pelo adquirente.

O valor da transação será o valor real pelo qual foi realizada a venda, as despesas e taxas mencionadas na alínea b) do nº1 serão deduzidas deste valor, logo que pagas pelo cedente.

O valor real da transação será considerado como o valor efetivamente pago, desde que não seja inferior ao valor de mercado, caso em que prevalecerá, artigo 35º, nº 2 do IPRF.

Caso a aquisição seja a título lucrativo (artigo 36º do IPRF), aplicam-se as regras anteriormente explicadas, tendo como valor real os valores resultantes da aplicação das regras do imposto sobre sucessões e doações, sem poder ultrapassar o valor de mercado.

As transmissões lucrativas são as transmissões mencionadas no artigo 20º, nº 6 do ISD.

5.9.1 Mais valias não justificadas

Consideram-se mais valias não justificadas quando a administração tributária descubra bens ou direitos em que a declaração ou aquisição não corresponda com a renda ou património declarado pelo contribuinte, bem como a inclusão de dívidas inexistentes em qualquer declaração para o IPRF ou IP.

As mais valias não justificadas serão integradas na matéria coletável geral do período de tributação a que respeitam, salvo se o sujeito passivo provar que foi o titular dos respetivos bens ou direitos em data anterior ao prazo de prescrição, (artigo 38º do IPRF).

No artigo 14º, nº 1º, alínea c) do IPRF, as mais e menos valias imputam-se ao período em que tenha lugar a alteração do património.

Nos casos previstos no artigo 14º, nº 2º, alínea c), d),g),i),j) e k) do IPRF, o contribuinte pode optar por imputar proporcionalmente as mais ou menos valias realizadas à medida que se vão vencendo as respetivas cobranças, se for superior a um ano.

As mais valias são incluídas com os outros rendimentos, deduzindo-se as deduções que houver, determinando-se depois a cota integral, estadual e autónoma, seguidamente determina-se a base líquida e por fim a cota diferencial.

5.10 “Impuesto sobre el valor anãdido”

Anteriormente ao IVA em Espanha havia o “Impuesto General sobre el tráfico de las empresas” que era um imposto cumulativo em cascata. Sendo um Imposto que se caracterizava por incidir sobre todas e cada uma das fases do processo de produção e comercialização sobre o volume de vendas dessas fases, sem poder deduzir o valor do imposto pago na fase anterior.

Com a entrada do Reino da Espanha na então comunidade europeia, aquando do relatório Neumark de 1962, foi considerado necessário que todos os estados membros suprimissem os seus impostos em cascata e introduzissem o IVA.

Nas palavras de Marta Verdesoto Gómez (2021) o IVA caracteriza-se por um sistema de quota a quota, uma vez que cada empresário ou profissional paga apenas o valor acrescentado que gera e não uma percentagem do volume de vendas. Sendo o IVA ainda um imposto sobre o volume de vendas, pois o IVA é um imposto que incide sobre o preço que se recebe. Mas o valor apurado na fase anterior, isto é, o valor introduzido pelos fornecedores é subtraído da taxa resultante da operação sendo que a receita de cada contribuinte não é em função do volume de vendas, mas sim do valor agregado em cada fase.

Outra característica essencial do IVA é a repercussão obrigatória com base na fatura sobre o adquirente para que este saiba o valor de imposto que suportou, podendo assim calcular a dedução na quota correspondente as suas vendas.

O IVA é um imposto indireto visto que recai de forma indireta sobre a capacidade contributiva do contribuinte assim como sobre o consumo, em segundo, os sujeitos passivos estão obrigados a transferir a carga fiscal a terceiros através repercussão.

5.10.1 IVA nas vivendas

No código do IVA na lei 37/1992, de 28 de dezembro não se encontra especificado o que se entende por residência para efeitos de IVA mas tradicionalmente a direção geral de tributos define vivenda como o edifício o parte do mesmo destinado a habitação ou morada de uma pessoa física ou de uma família constituindo a sua residência ou a sede da sua vida doméstica.

Entende-se por primeira vivenda aquelas que se adquirem aos promotores quando a construção ou reabilitação está terminada, salvo se a habitação tiver sido utilizada de forma continuada por um prazo igual ou superior a 2 anos por pessoas distintas dos adquirentes.

Sendo que no artigo 5º, nº d) consideram-se empresários ou profissionais que se dediquem a urbanização de terrenos ou à promoção, construção ou reabilitação de prédios destinados, em todos os casos a venda, adjudicação ou cessão a qualquer título, ainda que pontualmente, nas palavras de Ángeles Sánchez Silvestre (2015)«[...] como se deduz da leitura conjunta dos artigos 1 e 5 do LIVA, as operações imobiliárias constituem um fato tributável sujeito a IVA quando são realizadas no território de aplicação do imposto por empresários ou profissionais em desenvolvimento da sua atividade económica»⁷.

⁷ Ángeles Sánchez Silvestre (2015) «[...] como se deduce de la lectura conjunta de los artículos 1 y 5 LIVA, las operaciones inmobiliarias constituirán un hecho imponible sujeto al IVA cuando sean realizadas en el territorio de aplicación del impuesto por empresarios o profesionales en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional.»

Querendo isto dizer que para a operação ser sujeita a IVA é necessário que sejam preenchidos três requisitos:

1º- O sujeito que realiza a operação ter a condição de empresário ou profissional afeto a IVA;

2º- O imóvel tem de estar afeto a uma atividade empresarial ou profissional do contribuinte, implicando a gestão ou conta própria dos fatores de produção matérias e humanos ou de um deles, com a finalidade de intervir na produção ou distribuição de bens e serviços;

3º- O último requisito passa porque haja intenção onerosa da transmissão. Para uma operação estar sujeita a IVA, o requisito necessário é que a mesma se realize com objetivo oneroso, com a exceção dos autoconsumos - operações sem contrapartidas assimiladas pelo código do IVA no artigo 9º, nº1, alínea b), as entregas de bens.

Falta definir o que se entende no artigo 5º, alínea d) por Urbanizadores de terreno e os promotores, construtores e reabilitação de edifícios:

Urbanizadores de terrenos - Compreende o conjunto de ações realizadas para dotar um terreno dos elementos previstos na legislação urbanística, para deixá-lo apto para o uso previsto no planeamento, seja para uso residencial, industrial, etc.

Promotores, construtores, reabilitadores de edifícios - A construção de edifícios compreende o conjunto de ações necessárias para que o solo urbanizado alcance o seu uso planeado. Enquanto a reabilitação prossegue a recuperação de imóveis deteriorados existentes.

Sendo de acordo com o artigo 84º, nº2, alínea f) do CIVA as pessoas físicas ou jurídicas que tenham a condição de empresários ou profissionais que entreguem bens ou prestem serviços são sujeitos passivos do imposto, na compra de uma vivenda nova cabe ao comprador suportar o imposto, sendo a multiplicação do preço pela taxa de imposto, pago ao vendedor, que entregará o imposto à Fazenda Pública.

No artigo 20º e 22º encontram-se descritas as operações sujeitas a IVA mas isentas com a possibilidade de renúncia a isenção.

Sendo o IVA aplicado de 10%, [artigo 91, nº 1, alínea 7) do CIVA], nas residências sob programas de ajuda governamental é de 4% de acordo com o artigo 91º, nº 1, alínea 6) do CIVA.

5.11 Imposto sobre Transmissão Patrimoniais e Atos Jurídicos

O ITPAJD tem na sua origem nos antigos impostos sobre Direitos Reais e na renda dos selos estatais.

Os primeiros remontam à Alcabala sendo um imposto real do século XIV, incidindo sobre tudo o que se vendesse ou permutasse. Em 1872 foi incluído a tributação da constituição, transformação e dissolução de sociedades dando lugar a um tributo que se passaria a chamar-se de Imposto sobre Direitos Reais e sobre transmissão de bens, sendo vigente até à reforma de 1964.

No que diz respeito a renda dos selos estatais, foi estabelecido por Filipe IV em 1636 e deve o seu nome à forma como era pago através de papel timbrado, apólice ou um instrumento similar.

Com a reforma de 1964, a transação empresarial sobre bens moveis passa a ser tributado pelo imposto geral sobre o tráfico das empresas assim como as transmissões por morte submetem-se ao imposto geral sobre as sucessões.

O resto que estava contido no imposto sobre Direito Reais, junto com o imposto sobre a renda dos selos estatais tal como com o imposto que recais sobre Grandezas, Títulos Nobilitários, Honras e condecorações, que em 1967 juntos originaram o texto reformulado de 1967 dando origem ao imposto sobre transações patrimoniais e atos jurídicos documentados (ITPAJD).

Com a reforma de 1980 as operações imobiliárias de natureza empresarial passam a ser tributadas na sua maior parte pelo Imposto sobre o tráfico das empresas passando depois para o IVA. Além disso as doações que eram tributadas pelo ITPAJD, passam a ser integralmente tributadas pelo Imposto sobre sucessões.

Nas palavras de Álvaro Falcón Pulido (2021) a tributação do IVA, a partir de 1986, implicou uma restrição do âmbito de aplicação do ITPAJD, passando para o IVA as operações efetuadas no âmbito da atividade empresarial ou profissional, que vinham sendo tributados pelo imposto geral sobre o tráfico das empresas, como aquelas que residualmente se encontram tributadas ao ITPAJD.

Moscoso (2015) afirma que a primeira questão a determinar é «se, o ITP e AJD, são um único imposto ou pelo contrário são três impostos diferentes [...] Inclusive é objeto de debate se estamos perante um imposto direto ou indireto. Iremos simplesmente inclinarmos para a regulamentação vigente que défice o imposto como de natureza indireta»⁸.

⁸ quizás la primera cuestión a determinar, es si en el ITP y AJD, nos encontramos ante un sólo impuesto, o, por el contrario, nos encontramos ante tres impuestos distintos [...] Incluso, sería objeto de debate si nos

Nas palavras de Álvaro Falcón Pulido (2021) há que distinguir três modalidades de impostos, que envolvem diferentes fatos tributáveis, logo diferentes impostos, sendo:

Transmissões patrimoniais onerosas (TPO): Imposto que incide sobre as aquisições onerosas entre vivos de todos os tipos de bens e direitos, desde que não decorram de operações societárias e que não correspondem a entregas efetuadas no âmbito de uma atividade empresarial ou profissional.

Silvestre (2015) define o TPO como sendo as suas características que definem geralmente aceitáveis «[...] são de um imposto: indireto, de natureza não essencialmente económica, geral, real, objetivo, plural, residual e subsidiário do IVA, cedível e atribuído as comunidades autónomas»⁹

Operações Societárias (OS): tributa as aquisições onerosas que decorram de uma operação societária. Entendes-se por isto como a operação que afeta o contrato societário (constituição, fusão entre outros).

Atos jurídicos documentados (AJD): engloba três modalidades distintas correspondentes a documentos notariais (escrituras, atas e testamentos), documentos empresariais (Letras de cambio) e documentos administrativos (anotações preventivas de embargo, por um lado e por outro a reabilitação ou por outro a transmissão de grandezas e títulos de nobreza).

5.11.1 Regras de qualificação comuns

A primeira regra presente no artigo 2º, do ITOAIJD é que a operação tributada, será de acordo com a sua natureza jurídica do ato ou contrato independentemente de qualquer que seja a denominação dada pelas partes que o firmaram, independentemente de defeitos tanto de forma como interceitos que possam afetar a sua validade e eficácia.

Como refere Álvaro Falcón Pulido (2021) «Nesta perspetiva é lógico dispensar o nome utilizado pelos interessados como também se faz na esfera jurídico privada, pois as coisas são o que são, independentemente do nome que se dá. Então, por exemplo, quando se vende um imóvel por um euro não se está de fato a fazer uma venda, mas sim a doar, aplicando-se os impostos previstos nas compras gratuitas.»¹⁰

encontramos ante un impuesto directo o indirecto, simplemente nos inclinamos por lo que establece su normativa actual que lo define como un tributo de naturaleza indirecta

⁹ «[...]son las de un impuesto: indirecto, de naturaleza no esencialmente económica, general, real, objetivo, plural, residual y subsidiario del IVA, cedible y cedido a las CCAA.»

¹⁰ Desde esta perspectiva, resulta lógico que se prescindia de la denominación usada por los interesados, como también se hace en el ámbito jurídico privado, pues las cosas son lo que son, con independencia de las

Outro princípio é o princípio da classificação separada de cada ato, supondo que cada negócio ou contrato, não se pode exigir mais do que um pagamento único de impostos no caso de no documento contarem mais de um negócio ou contrato, quando um é qualificado autonomamente, tendo de lhe corresponder o conceito tributário correto.

O imposto será exigível nas transmissões patrimoniais onerosas de bens e direitos, qualquer que seja a sua natureza, que estejam situados em Espanha ou em território espanhol, no caso de o responsável pelo pagamento do imposto tenha residência em Espanha.

5.11.2 Transmissões patrimoniais sujeitas

No artigo 7º, n 1 do ITPOAJD as transmissões sujeitas as transações ente vivos, de toda a classe de bens e direitos que integram o património das pessoas físicas ou jurídicas.

De acordo com os artigos 7º, nº 2, alínea c) e d) do ITPOAJD e artigo 11º, alínea c) e d) do regulamento, só documentos referidos no título VI da lei hipotecária e as certidões emitidas para efeitos do artigo 206º da mesma lei, salvo se cumprirem as obrigações fiscais ou isenção ou à não sujeição a transmissão, estão sujeitas a imposto como o reconhecimento de domínio a favor determinada pessoa, com a mesma ressalva anterior.

Delimitação com o IVA, em regra geral as aquisições onerosas que sejam operações sujeitas a IVA, ou isentas deste imposto, se consideram do ponto de vista do adquirente, como operações não sujeitas a TPO.

Se se tratar de operações isentas de IVA ou não sujeitas, excepcionalmente aplica-se o TPO nos seguintes casos:

- Entregas de imóveis isentos de IVA, se não se renunciar a isenções, como seja o caso da entrega de terrenos rústicos ou a segunda ou posteriores entregas de edifícios.
- Arrendamento de imóveis isentos de IVA, como os que tenham por objeto terrenos ou habitações, incluindo garagem arrendadas juntamente com a habitação.
- Constituição e transmissão de imóveis de Direitos Reais de uso e disfrute sobre bens imóveis quando estão isentos de IVA.
- Imóveis integrados no património empresarial que são transmitidas na sua totalidade, quando a transmissão não é sujeita a IVA.

denominaciones que se utilicen. Así, p. ej., quien vende un inmueble por un euro no está en realidad vendiendo, sino donando, y se le aplican los impuestos previstos para las adquisiciones gratuitas.

O fato gerado do TPO consiste num ato ou fato isolado. Ocorrendo quando a aquisição acontece não sendo só necessário a redação do contrato, mas também a entrega ou tradição, sendo necessária escritura pública, (artigo 49, nº 1 do TPO).

Estão obrigados ao pagamento de imposto de acordo com o artigo 8º do TPO, os sujeitos passivos que sejam o comprador, isto é, aquele que recebe o bem ou à favor de quem tenha o direito ou que pratique o ato.

A base tributável para os bens imóveis o valor será o estipulado na normativa reguladora do cadastro imobiliário à data da liquidação do imposto, salvo se o valor declarado pelos interessados, o preço ou a contraprestação pactuada, ou ambos, se superiores ao seu valor de referência, neste caso se tomara como base tributável o maior destes valores.

5.11.3 Promessas e Opções

De acordo com o artigo 14º, nº 1 do TPO as promessas e opções, são valorizados pelo maior dos dois seguintes valores: por um lado pelo preço pago pela opção e por outro, de 5% do valor dos bens sobre os quais incide a opção.

Cláusulas

Nas transmissões de bens com cláusulas de retrocesso, se o direito de resolução decorrer da vontade das partes, a regra geral é que o direito de resolução seja valorizado em 1/3 do bem sobre o qual incide, a aquisição que venha a ocorrer em resultado do exercício do direito de retração é valorizado em 2/3 do valor do bem.

Possibilidades:

- O vendedor exerça o seu direito de resolução, caso em que uma vez que do ponto de vista fiscal já tinha 1/3 do imóvel, o direito não transmitido. A base tributável corresponde à recuperação do imóvel pelo seu anterior proprietário será de 2/3 do valor do imóvel nessa altura.
- O vendedor transmite a terceiro o seu direito de resolução, caso em que a base tributável dessa transmissão é de 1/3 do valor dos bens. Salvo se o valor da resolução for superior. Se o terceiro exercer o seu direito, a base correspondente a aquisição será de 2/3 remanescentes, aplicados ao valor do bem na data do retrocesso.
- O direito de retrocesso caduca por não ter sido exercido o dentro do prazo. Neste caso o comprador inicial deve pagar TPO na base de 1/3 do valor do imóvel à data.

5.11.4 Taxas de imposto

A taxa de imposto

A taxa de imposto será obtida aplicando à matéria coletável as seguintes taxas:

No caso de bens imóveis, bem como da constituição e cessação de Direitos Reais que sobre eles recaiam, de acordo com o disposto na lei 21/2001, de 27 de dezembro que regula as medidas fiscais e administrativas do novo regime comum dos municípios com estatuto de autonomia, sendo aprovado pela comunidade autónoma.

Se a comunidade autónoma não tiver aprovado o referido no número anterior aplica-se uma taxa de 6% às transmissões dos bens imóveis existindo taxas reduzidas para imóveis afetos a habitação de proteção oficial (artigo 11º do TPO), tendo de ser apresentada uma declaração de liquidação nos 30 dias seguintes.

Atos jurídicos documentados

Este imposto tributa os documentos notariais, mercantis e administrativos, sendo que como diz na lei, este imposto apenas tributa as primeiras cópias de escrituras e atas notariais, quando tenham por objeto quantidade ou coisa valiosa, contenham atos ou contratos inscritos nos registos da propriedade mercantil, da propriedade industrial e de bens moveis (artigo 30º do AJD).

O sujeito passivo será o adquirente do bem ou direito, ou a pessoa que solicite os documentos notariais, ou aqueles cujo interesse são emitidos, (artigo 29º do AJD).

As taxas de imposto se não forem aprovadas pelas comunidades autónomas, fixam-se em 0.5% sobre atos e contratos, (artigo 31º do AJD) e 0.30 Euros ou 0.15 Euros, no caso das matrizes e cópias da escritora e atos notariais, sendo a escolha do notário.

No artigo 74º do regulamento no nº 1 e 2º os documentos de empréstimo sujeitos ao TPO com exceção das primeiras cópias, neste caso ou IVA, são tributados com base no valor da responsabilidade hipotecária.

5.12 Imposto sobre o património

O IP é um imposto recente no ordenamento jurídico espanhol, tendo sido criado através da Lei 50/1977, de 14 de setembro, medidas urgentes de reforma fiscal, que regulava de forma transitória o imposto extraordinário sobre o património das pessoas físicas.

Nas palavras de Francisco Garcia-Fresneda Gea (2015) e Ágeles Ortega Almón & Araceli Rojo Gallego-Burin (2022), este imposto tinha como objetivo a equidade tributando a capacidade contributiva, uma melhor distribuição da riqueza e dos rendimentos e ser um complemento ao IRPF e ao imposto sobre sucessões e doações. Durante a sua vigência operou como um imposto independente.

A lei de 19/1991, de 6 de junho sobre o imposto sobre património põe fim a esta natureza transitória acrescentando objetivos de eficiência e justiça redistributiva complementares ao IRPF.

No ano de 2008 com a lei 4/2008, de 23 de dezembro o imposto foi suspenso temporariamente na sua aplicação em todo o território espanhol, tratando-se de uma bonificação de 100% do valor total do imposto sendo foi restaurado pelo Real Decreto-Lei 13/2011, de 16 de setembro estando em vigência na atualidade.

O IP aplicasse a todo o território espanhol, como se rege o artigo 2º do IP, sem prejuízo dos regimes tributários forais de convênio e convênio económico vigentes nos territórios históricos do país basco e da comunidade foral de Navarra, das convenções internacionais que passaram a fazer parte do ordenamento jurídico interno.

Sendo um imposto cedido às comunidades autónomas, (artigo 2º, nº 2 do IP).

5.12.1 Evento tributário

O evento tributário é constituído pela titularidade de um património líquido por uma pessoa física, entendendo-se por isso o conjunto de bens e direitos de natureza económica de que seja titular, deduzidos dos encargos e ónus que diminuam de valor, bem como as dívidas e obrigações pessoais pelas quais deve responder, artigo 3º do IP.

Ainda no artigo 3º do IP a lei estabelece uma presunção *Juris Tantum*, nas palavras de Patricia Pérez Garcia (2021), segundo a qual os bens e direitos que tenham pertencido ao sujeito passivo no momento anterior ao evento da tributação, serão considerados como continuando a fazer parte do património, salvo a transferência ou perda dos bens comprovada.

De acordo com o artigo 29º do IP o imposto ocorre no dia 31 de Dezembro de cada ano.

5.12.2 Titularidade dos elementos patrimoniais

Os bens e direitos serão atribuídos de acordo com as regras gerais de propriedade legal em vigor em cada caso e consoante provas fornecidas pelos contribuintes ou apuradas pela autoridade tributária (artigo 7º do IP).

Para os bens em que a titularidade jurídica é múltipla, estabelece uma regra para o regime económico de matrimónio, sendo comuns a ambos os conjugues, serão tributados pela metade cada um deles, salvo outra cota de participação, artigo 29º.

Quando houver dúvidas de quem seja a posse dos bens ou direitos a administração tributária, pode considerar como titular o sujeito passivo que conste no registo fiscal ou noutro documento de carácter público. Os encargos, ónus, dívidas e obrigações serão imputadas aos contribuintes de acordo com as regras e critérios apresentados anteriormente.

No artigo 8º do IP vem outros critérios específicos quanto a ordem de quem serão os titulares dos bens:

No caso de bens com contrapartida diferida, no todo ou em parte, o valor patrimonial resultante da regulamentação fiscal, será integralmente imputada ao adquirente do mesmo.

Na venda de bens com reserva de domínio. O vendedor devera declarar o valor do elemento patrimonial determinado conforme as regras do imposto, reduzindo o valor do bem nas quantias recebidas do comprador até aquela data por constituírem dívidas daquele.

5.12.3 Isenções

No artigo 4 do IP existe uma serie de leis de proteção do património histórico, cultural, artístico espanhol e da empresa entre outros, no caso em concreto a isenção que mais imposta é a isenção da vivenda habitual do contribuinte que se define na normativa reguladora do IRPF, até ao máximo de 300 000 euros, artigo 4º, nº 3, alínea 9) do IP.

- São sujeitos passivos do IP por obrigação pessoal, as pessoas que tenham residência em território espanhol, sendo tributados pela titularidade dos seus bens, independentemente de onde se encontrem os bens, pelos seus bens mundiais;
- Por obrigação real, qualquer outra pessoa física pelos bens ou direitos que seja titular quando os bens estiverem situados em território espanhol, artigo 5º, nº 1 e alíneas a) e b) do IP.

De acordo com o artigo 6º do IP, os contribuintes com não residentes em Espanha terão de designar um representante que seja uma pessoa física para os representar perante a autoridade tributária em relação às suas obrigações em relação a este imposto

De acordo com a disposição adicional 4, os sujeitos passivos não residentes terão o direito de aplicar à normativa que tiver sido aprovada pela comunidade autónoma, onde se localize o maior valor dos bens e direitos que sejam titulares para quais o imposto é exigido, estando localizados ou se pode exercer os seus direitos em território espanhol.

A determinação da residência habitual do sujeito passivo remete-se as normas do IRPF.

5.12.4 Base tributável

A base tributável será determinada pela diferença do património do sujeito passivo que se determina pelo valor dos bens e direitos de que sejam titulares e os encargos e ónus de natureza real, quando diminuem o valor dos respetivos bens ou direitos e as dívidas pessoais pelas quais o sujeito passivo deverá responder, artigo 9º do IP.

No que diz respeito a valorização dos bens e direitos, será levada a cabo mediante regras específicas. No caso dos bens imóveis serão valorizados pelo valor cadastral determinado ou verificado pela autoridade tributária ou o preço, contraprestação ou o valor da aquisição, artigo 10º, nº 1 do IP.

No caso do imóvel estiver em construção, serão tidos em conta como valor tributário os valores que tiverem sido investidos na referida construção até à data da incidência do imposto, além do valor correspondente ao valor patrimonial do terreno, artigo 10º, nº 2 do IP.

No caso de os imóveis tenham sido adquiridos ao abrigo de contratos de timeshare, em regime de tempo parcial ou fórmulas semelhantes, será valorizada mediante as seguintes regras:

Se assumirem a posse parcial do imóvel, se não implicarem a titularidade do imóvel, pelo preço de aquisição das certidões ou outros ou outros títulos representativos dos mesmos, artigo 10º, nº 3 do IP.

5.12.5 Base Líquida

A determinação da base líquida resulta da subtração da base tributável da isenção que seja determinada pela comunidade autónoma, no caso da comunidade autónoma não tiver determinado o mínimo de isenção a matéria coletável será reduzida em 700.000,00 euros, artigos 28º, nº 1 e 2.

As taxas serão determinadas pela comunidade autónoma, no caso de a comunidade autónoma não aprovar as taxas, serão aplicadas as taxas previstas no artigo 30º, nº 1 e 2 do IP, sendo o mínimo 0.2% para os primeiros 167.129,45 Euros e um máximo de 3.5% para a base que supere os 10.695.996,06 Euros, artigo 30º do IP.

A cota integral deste imposto, somada à cota conjunta do IRPF não poderá exceder, para os sujeitos passivos sujeitos a imposto, 60% das bases tributáveis deste último, artigo 31º do IP.

Nas palavras de Maria Pérez Garcia (2021), sendo se o valor for ultrapassado reduz a cota de IP de modo que a soma das cotas de IRPF se situe nos 60% por forma a que o sujeito passivo disponha de 40% da sua renda para destinar as suas necessidades mínimas vitais.

Estão obrigados a apresentar declaração os sujeitos passivos que de acordo com a regulamentação fiscal e uma vez aplicadas as deduções, o valor dos bens e direitos, supere os 2.000.000,00 de Euros, artigo 37º do IP.

5.13 Imposto sobre os bens imóveis

Sendo um imposto municipal criado em 1988, é um imposto de estabelecimento obrigatório.

De acordo com o artigo 60º da lei de regulamento das fazendas locais, o IBI é um imposto direto de carácter geral que tributa o valor dos bens imóveis.

O fato gerador do imposto gera-se quando existe um dos seguintes direitos sobre os imóveis rurais e urbanos e imóveis com características especiais:

Da concessão administrativa sobre os próprios prédios ou sobre os serviços públicos a que estão afetos;

- De um Direito Real de superfície
- De Direito Real de usufruto
- Do direito de propriedade.

Nos artigos 61, nº 5 e 62º, encontramos uma série de isenções destes bens do Estado ao património histórico espanhol entre outros.

São sujeitos passivos do imposto as pessoas físicas ou jurídicas ou as entidades sem personalidade jurídica do artigo 35, nº 4 da LGT, que tenham a propriedade dos bens imóveis, ou no caso de terem a titularidade da concessão administrativa ou dos Direitos Reais de superfície ou usufruto sobre os mesmos (artigo 63º do IBI).

A base tributária será constituída pelo valor cadastral dos bens imóveis, sendo necessário recorrer ao normativo do cadastro imobiliário que estabelece que são dois componentes sendo eles: o valor cadastral do solo e o valor cadastral das construções, artigo 22º da lei 1/2004 de 5 de março do texto refundido da lei do cadastro imobiliário.

Os critérios que se tem de ter em conta para determinar os valores estão presentes no artigo 23º do LCI:

- A localização do imóvel, as circunstâncias urbanísticas que afetam o solo e a sua aptidão para produção;
- O custo do material das construções, as prestações do contrato, honorários profissionais e impostos incidentes sobre a construção, utilização, qualidade e idade das edificações bem como o carácter histórico-artístico ou outras condições dos edifícios;
- As despesas de produção e proveitos da atividade empresarial de promoção;
- As circunstâncias de mercado;
- Qualquer outro fator relevante determinado por regulamento.

Circunstâncias e valores de mercado não podendo ultrapassar o valor de mercado, querendo isto dizer que é o preço mais provável pelo qual se pode vender entre partes independentes, sem encargos.

A matéria coletável resultará da redução da matéria coletável, com a redução aplicada no ofício da direção-Geral do cadastro, notificando os contribuintes nos processos de valoração coletiva.

As taxas mínimas e suplementares serão de 0.4% no caso de prédios urbanos, de 0.3% no caso de prédios rústicos e a máxima será de 1.10% para urbanos, 0.90% para rústicos. Podendo aumentar as taxas fixadas anteriormente, mediante as circunstâncias previstas no artigo 72º, nº 3 do IBI.

De acordo com o artigo 73º do IBI terão direito a uma bonificação entre 50% e 90% na conta do imposto, sempre que seja solicitado pelos interessados antes do início das obras, os imóveis que constituem o objeto de atividade das empresas de urbanização, construção, promoção imobiliária tanto de obras novas como de reabilitações e que não figurarem no seu imobilizado.

Terão ainda direito à uma bonificação de 50% na cota do imposto durante os três períodos impositivos seguintes após a atribuição definitiva de habitação de proteção oficial e às que sejam equiparadas a estas.

Resta ainda uma bonificação de 90% a favor dos sujeitos passivos que tenham a condição de família numerosa (artigo 74º, nº 4do IBI.)

A gestão do IBI esta repartida entre a Administração do Estado e as entidades locais. A gestão por parte da administração do Estado é feita através da direção geral do cadastro, nas palavras de Marta Verdesoto Gomez (2021), podemos falar de uma gestão cadastral, que consiste basicamente na formação e revisão dos cadastros, elaboração de valores cadastrais e determinação da matéria coletável do imposto.

Sendo esta a gestão do imposto feita com as informações contidas no registo do cadastro possuído pela direção geral do cadastro devendo o mesmo enviar a cada comunidade local antes de 1 de março de cada ano, em que se inclui o procedimento de gestão e cobrança, sendo a liquidação e cobrança bem como a revisão dos atos, da exclusiva competência das comunidades locais artigo 77º, nº 1º e 5º do IBI.

5.14 Imposto sobre susceções e Doações

O ISD encontra-se regulado pela lei 29/1987 de 18 de dezembro.

A imposição sobre as aquisições gratuitas de riqueza teve lugar em 1900 com o imposto de Direitos Reais, sendo tributados também as aquisições entre vivos. Em 1964 separa-se o imposto, dando lugar ao imposto sobre susceções e doações e por outro o imposto sobre transmissões patrimoniais e atos jurídicos documentados. Com esta separação, o imposto passa a tributar a cota hereditária ou legado recebido por cada herdeiro ao invés de tributar a herança como um todo.

Em 1987 houve outra modificação, sendo eliminado o imposto sobre as aquisições livres por pessoas jurídicas, que passaram a ser tributadas em sede de imposto sobre sociedades.

ISD está cedido às comunidades autónomas que detêm as competências regulamentares.

O ISD é um imposto direto, subjetivo, pessoal, progressivo. Que incide sobre os aumentos patrimoniais obtidos pelas pessoas físicas a título gratuito sendo *mortis causa* ou *inter vivos*.

De acordo com Jesús Félix de Pablos (2010), este imposto sujeita a tributação, as aquisições obtidas por título livre, tributando a capacidade económica do herdeiro, legatário ou donatário e não do originador ou do cedente. O imposto é instantâneo, porque o imposto acaba no momento da sua realização, noutras palavras produz-se no dia de falecimento do causante.

5.14.1 Âmbito e aplicação

O ISD aplica-se a todo o território espanhol, sem prejudicar o estabelecido nas convenções de dupla tributação e dos regimes de acordo com o País Basco e Navarra, artigo 2º do ISD

5.14.2 Aquisições *Mortis causa*

Esta modalidade do ISD tributa as aquisições *mortis causa*, sendo a título sucessório universal ou de herança, artigo 3º, nº 1 alínea a).

Estão sujeitos a imposto os sucessores, artigo 5º, alínea a), sendo que a norma determina duas modalidades de sujeição tendo em atenção a residência habitual do contribuinte.

Nas palavras de Rosa Galán Sánchez (2021) estão sujeitos por obrigação pessoal as pessoas físicas que tenham residência habitual em território espanhol, sendo tributado pela totalidade das aquisições independentemente do local onde se localizem os bens ou direitos, determinando a residência de acordo com os critérios estabelecidos no IRPF.

As pessoas que não sejam residentes em Espanha, mas adquiram bens e direitos por herança, ficam sujeitas a uma obrigação real de contribuição e serão tributados exclusivamente pelos bens e direitos adquiridos em território espanhol.

No artigo 8º encontram-se os responsáveis subsidiários para garantir a cobrança do imposto, sendo:

- Os intermediários financeiros e outras pessoas que tenham entregado dinheiro em numerário, valores mobiliários depositados ou devolução das garantias constituídas;
- Os mediadores, quando se trate de transmissão de valores imobiliários que fazem parte da herança.

5.14.3 Aquisições *Inter vivos*

São tributadas as aquisições *Inter vivos*. Sendo as mais significativas as doações de acordo com o artigo 609 do código civil é um ato com carácter de liberdade pela qual uma pessoa dispõe gratuitamente uma coisa a favor de outra que essa pessoa aceita, [artigo 3º, nº 1, alínea b)].

Sendo que a imposição a imposto terá lugar no caso das aquisições *inter vivos*, quando se celebre o ato ou contrato, artigo 24º do ISD.

O sujeito passivo do imposto é a pessoa física que recebe a doação, [artigo 5º, alínea b)].

5.14.4 Base tributável

As regras gerais para determinar a base tributável, no caso de *mortis* causa, será o valor líquido da aquisição individual de casa sucessor, sendo o valor dos direitos encargos deduzidos dos encargos e dos bens dedutíveis. No caso das doações *inter vivos*, o valor das letras e direitos adquiridos, ou seja, o valor das letras e direitos abatidos dos encargos e dívidas dedutíveis, artigo 9º, nº 1 e 2 do ISD, por outras palavras Rosa Galán Sánchez (2021), no caso das doações será consignado o valor do bem ou direito objeto da transmissão, da qual serão subtraídos os encargos.

No caso concreto deste trabalho, no que respeita às habitações, o valor será o de referência previsto na norma reguladora do cadastro imobiliário, à data da liquidação do imposto. Se o valor declarado pelos interessados for superior ao valor de cadastro será o valor declarado como tributável. No caso de não se poder certificar o valor pela direção geral de cadastro a base tributária será a maior das seguintes magnitudes, o valor declarado pelos interessados ou o valor de mercado, artigo 9º, nº 3 do ISD.

No caso das aquisições *mortis* causa, para efeito de determinação da participação individual de cada sucessor, presume-se que fazem parte do património, como explícito no artigo 11º do ISD os seguintes:

- Os bens que tenham pertencido ao falecido, até um ano antes do falecimento, salvo se for provado que se encontra em posse de terceiro ou que o valor da venda está integrado no património do falecido;
- Os bens ou direitos que durante os três anos anteriores ao falecimento tenham sido adquiridos a título oneroso em usufruto pelo falecido e em mera propriedade de herdeiro, legatário, parente até terceiro grau ou conjugue de algum deles ou do falecido;
- Os bens transmitidos pelo falecido nos últimos 4 anos, guardando para ele o usufruto dos mesmos ou de outro adquirente ou qualquer outro direito vitalício.

Nas transmissões por morte podem ser deduzidas para determinação do valor patrimonial líquido, as dívidas contraídas pelo responsável pela sucessão desde que a sua existência seja comprovada por documento público, documentação que compra os requisitos do artigo 1.227 do código civil. eram ainda dedutíveis as importâncias por impostos devidos pelo falecido ao estado e às comunidades autónomas, assim como que estas sejam pagas pelos herdeiros, artigo 13º, nº 1 e 2 do ISD.

Podem também ser alvo de dedução as despesas de litígio de interesse comum de todos os herdeiros para a representação legítima do espólio, artigo 14, nº 1 do ISD.

O espólio doméstico do defunto será avaliado em 3%, salvo se os interessados derem um valor superior ou provem que não existe ou que o valor é inferior ao da respetiva percentagem, (artigo 15º do ISD).

5.14.5 Base Líquida

A base líquida resulta da base tributária menos as reduções presentes no código. Tendo as comunidades autónomas competência para estabelecimentos das reduções deve-se ter em conta essas reduções, neste caso iremos referir as reduções estatais:

- Descendentes e adotados menores de 21 anos, 15.956,87 Euros, mais 39.990,72 Euro por cada ano que ainda não tenha os 21 anos, sem que a redução possa ultrapassar os 47.858,89 Euros;
- Descendentes e adotados de 21 ou mais anos, redução de 15.956,87 Euros;
- Colaterais de segundo grau e terceiro grau e descendentes e ascendentes por afinidade, redução de 7.993,46 Euros;
- Nos familiares de quarto grau ou mais distantes não haverá redução.

No caso da habitação habitual existe uma redução de 95% com o limite de 122.606,47 Euros, desde que os sucessores sejam conjugue, ascendentes ou descendentes do primeiro grau ou parentes colaterais com mais de 65 anos e que tenham convivido com o falecido dois anos anteriormente ao falecimento garantindo a manutenção da habitação durante os 10 anos seguintes, artigo 20º, nº 2, alínea c) do ISD.

5.14.6 Taxas

À base líquida aplicasse os valores da tabela previstas na lei 21/2001, de 27 de dezembro, a qual regula as medidas fiscais e administrativas do novo regime de financiamento das comunidades autónomas de regime comum e municípios com estatuto de autonomia, aprovado pela comunidade autónoma, (artigo 21º, nº 1 do ISD).

Se a comunidade autónoma não tiver aprovado taxas próprias, aplicar-se-ão as taxas presentes no artigo 24º, nº 2 do ISD, indo de 7.65% para uma base líquida de 7.993,46 Euros, a um máximo de 34% para os valores superiores à 797.555,08 Euros.

O passo seguinte passa por calcular o valor do imposto que foi calculado anteriormente, multiplicando por um coeficiente em função do património existente, fixado pela comunidade autónoma. Caso não tenha sido fixado pela comunidade autónoma será taxado pelos valores presentes no artigo 22º, nº 1 e 2 do ISD.

Havendo deduções por dupla tributação e bonificações para Ceuta e Melilla, artigos 23º e 23º bis do ISD respetivamente.

5.14.7 Inter Vivos

A nível estadual existe deduções para transmissões *inter vivos* a favor de cônjuges, descendentes e adotados no caso de empresas individuais, negócios profissionais e participações na empresa do donatário que gozem de exceção no IP. Sendo a redução de 95% do valor de aquisição, nas palavras de Rosa Galán Sánchez (2021), esta dedução tem como finalidade promover e impulsionar o pequeno negócio.

Quanto à habitação, as normas estatais não aplicam nenhuma redução, tendo de ir às normas autonómicas visto que, como já citado, tem competência para regular, dando exemplo de duas comunidades de Madrid. Nas aquisições entre vivos os sujeitos passivos inseridos nos grupos I e II do artigo 20º, nº 2, alínea a) da Lei 29/1987 de 18 de dezembro do imposto sobre sucessões e doações, aplicarão uma redução de 99% pela base tributária, sendo necessário que a doação seja formalizada em documento público, (lei 772007, de 21 de dezembro), de medidas fiscais e administrativas.

Na comunidade de Aragão a doação tem uma redução de 100% quando for doado a favor de cônjuge ou filho, (artigo 132-2º, decreto legislativo 1/2005, de 26 de Setembro):

- O valor da redução, quer se trate de uma ou mais doações de um ou mais doadores, somadas às restantes doações aplicadas pelo sujeito passivo não podem ultrapassar os 100.000,00 Euros.
- O património do sujeito passivo não pode ultrapassar os 100.000,00 Euros.
A autoliquidação correspondente à liquidação em que se pratique este benefício, devendo ser apresentada no prazo de pagamento do imposto.

As doações de dinheiro aos filhos para aquisição da sua primeira habitação habitual ou de um imóvel para ser destinado como primeira habitação, em qualquer um dos municípios da comunidade de Aragão será concedido um benefício de 100% da matéria coletável do imposto

de acordo com os seguintes critérios, artigo 132-8, decreto legislativo 1/2005, de 26 de setembro:

A doação não pode ultrapassar os 30.000,00 Euros, sendo que nos últimos 5 anos o património preexistente do sujeito passivo não pode ultrapassar os 100.000,00 Euros, os bens adquiridos devem anteder às condições de residência habitual, estabelecido no regulamento estadual.

No caso de doação em dinheiro a aquisição deve ter sido feita ou será feita no período compreendido entre os dozes meses anteriores à doação e os dozes meses posteriores a ela.

A habitação adquirida ou recebida com meio a doação deve ser mantida por um período de 5 anos após a aquisição.

A autoliquidação que corresponda a doação deve ser apresentada no prazo estabelecido.

A base líquida será aplicada os tipos de taxas que foram citados nas aquisições *mortis causa*.

6 Caso Prático

Habitação arrendada

A Dona Caetana teve rendimentos de trabalho dependente durante o ano de 2022 tendo uma habitação alugada durante 1 ano na região de Espanha por 1000 euros por mês, a habitação tem um valor cadastral de 100 000€ 55 000 habitação e 45 000 terreno.

Rendimentos do trabalho dependente: 21 000€

Deduções dos rendimentos de trabalho dependente: 5 500€

Durante este ano teve gastos com a habitação de IBI: 270

Comunidade: 900

Renovação de fachada: 250

Amortização: $3\% * V \text{ cadastral} = 3\% * 55\,000 = 1\,650$

Rendimentos sujeitos $1000 * 12 = 12\,000€$

Total de gastos dedutíveis : 3 200

Rendimento líquido: $12\,000 - 3\,200 = 8\,800€$

Rendimento por arrendamento de habitação $60\% / 8\,800 = 5\,208€$

Imposto: $8\,800 - 5\,208 = 3\,592$

	Rendimento bruto	Deduções	Base Líquida	Dedução por arrendamento	Sujeito a imposto
Trabalho dependente	21 000	5 500	15 500	0	15 500
Rendimentos do capital imobiliário	12 000	3 200	8 800	5 208	3 592
Base sujeita a imposto					18 592

Percentagem estatal previa Escala de agravamento estatal	
Até 12 450	1 182.75
Resto 6142	737.04
	1 919.79

Percentagem da comunidade autónoma da Catalunha	
Até 17 707.20	2 124.86
Resto 884.8	123.87
	2248.73

Habitação arrendada para fim turístico que não oferece serviços

Mesmos rendimentos dependentes

Caso de um espanhol que obtém rendimentos alugando uma habitação durante o verão

133.33€ a noite * 3 meses= 12 000€

IBI: 500

Depreciação do imóvel: $3\% * 150\ 000 * 25\%$ percentagem de ocupação= 1125

Rendimento bruto': 12 000

Deduções: $12\ 000 - 500 - 1125 = 9\ 175$

Renda imputada tempo que a habitação não teve habitada: $1.1\% * 150\ 000 / 12 * 9 = 1237.5$

	Rendimento Bruto	Deduções	Base Líquida
Trabalho dependente	21 000	5 500	15 500
Rendimentos do capital imobiliário	12 000	1625	10 375
Imputação de renda			1237.5
Base sujeita a imposto			27 112.5

Percentagem estatal previa	
Escala de agravamento estatal	
Até 20 200	2 112.75
Resto 6912.5	1 036.87
	3 149.62

Percentagem da comunidade autónoma da Catalunha	
Até 1 7707.20	2 124.86
Resto 9 405.3	1316.74
	3 441.6

Atividade empresarial

Mesmos Dados que o exemplo em cima do trabalho dependente

Renda 1000€ durante 1 ano

Atividade empresarial Cat B arrendamento

Cálculo de imposto

$$24\,896 - 20\,700 = 4\,196$$

$$20\,700 * 21.608 = 4\,472.85$$

$$4\,196 * 35 = 1\,468.6$$

	Rendimento Bruto	Deduções	Base líquida	
Trabalho dependente	21 000	4104	16 896	
Rendimentos empresarias	12 000	4 000	8 000	
Imposto			24 896	5941.45

Trabalho dependente e opção pela tributação separa categoria F

Deduções obras de conservação:250

IMI:200

IS:10

Cálculo:

$$16\ 896 - 15\ 992 = 904$$

$$15\ 992 * 19.579 = 3\ 117.36$$

$$904 * 28.50 = 257.64$$

	Rendimento Bruto	Deduções	Base Líquida	Imposto
Trabalho dependente	21 000	4104	16 896	3 375
Rendimentos prediais	12 000	460	11 540	3231.2
Soma				6 606.2

Casa de férias Portugal

Cat F

Habitação arrendada para fim turístico que não oferece serviços.

Mesmos rendimentos dependentes

Caso de um português que obtém

rendimentos alugando uma habitação durante o verão

133.33€ a noite * 3 meses= 12 000€

Rendimento bruto: 12 000

Deduções: 12 000-2370= 9 630

Despesas de conservação: 1500

IMI: 200

Seguros obrigatórios:170

	Rendimento Bruto	Deduções	Base Líquida	
Trabalho Dependente	21 000	4 104	16 896	3 375
Rendimentos Prediais	12 000	2 370	9 630	2 696.4
Total de imposto				6 071.4

Cat B- Opção englobamento

Habitação arrendada para fim turístico que não oferece serviços.

Mesmos rendimentos dependentes

Caso de um português que obtém rendimentos alugando uma habitação durante o verão

133.33€ a noite * 3 meses= 12 000€

Rendimento bruto: 12 000

Deduções da atividade 2 600

	Rendimento Bruto	Deduções	Base Líquida	
Trabalho dependente	21 000	4 104	16 896	
Rendimentos empresariais	12 000	4 000	8 000	
Total de imposto			24 896	5 941.87

No caso do arrendamento dito normal em Espanha o imposto a pagar é mais baixo em Espanha que em Portugal em qualquer uma das categorias analisadas, já no caso do arrendamento para férias o imposto em Espanha é mais elevado que em Portugal em qualquer uma das categorias.

Cálculo IRPF

$$24\,896 - 20\,700 = 4\,196$$

$$20\,700 * 21.61 = 4\,473.27$$

$$4\,196 * 35 = 1\,468.6$$

Venda de Imóvel IRPF

Venda de imóvel valor da venda 150 000€

Valor patrimonial: 90 000

$$150\,000 - 90\,000 = 60\,000$$

$$60\,000 - 50\,000 = 10\,000$$

$$50\,000 * 0.21 = 10\,500$$

$$10\,000 * 0.23 = 2\,300$$

12 800

Trabalho dependente 21 000

Deduções: 5 500

Dependente

15 500

Primeiro-1 182.75

Resto-15 500 -12 450=3 050*12%=366

	Rendimento bruto	Deduções	Base	Imposto	
Trabalho dependente	21 000	5 500	15 500	1 548.75	
Mais valias	60 000		60 000	12 800	14 348.75

Caso português

Venda de imóvel valor da venda 150 000€

Valor patrimonial: 90 000

Mais-valia=150 000-90 000= 60 000

60 000*0.50=30 000

No caso português as mais valias tem de ser englobadas logo considerando um sujeito passivo com rendimentos de trabalho dependente de 21 000€

Mais-valia-30 000

Rendimento coletavel-21 .000

Dedução específica:4 104

Rendimento coletável- 46 896

46 896-38 632=8 264

38 632*28.460=10 994.66

8 264*43.50=3 594.84

Coleta-14 589.5

	Rendimento Bruto	Deduções	Base Líquida	
Trabalho dependente	21 000	4 104	16 896	
Mais-Valias	30 000	0	30 000	
Total de Imposto			46 896	14 589.5

Sem mais rendimentos situação puco provável por forma de exemplo

$$30\ 000 - 26\ 355 = 3\ 645$$

$$26\ 355 * 24.482 = 6\ 452.23$$

$$3\ 645 * 37 = 1\ 348.65$$

$$\text{Coleta} = 7\ 800.88$$

Mais-valia	30 000	7 800.88
------------	--------	----------

No caso das mais-valias tendo por base o mesmo rendimento dependente o imposto é mais elevado em Portugal do que em Espanha no caso do englobamento dos rendimentos, mas no caso de o sujeito passivo não ter outros rendimentos o imposto é mais baixo em Portugal do que em Espanha.

Compra de um imóvel em Espanha

Valor de venda 150 000

Vivenda nova submetida a IVA

$$150\ 000 * 10\% = 15\ 000$$

Vivenda usada em sede de ITP, neste caso vamos aplicar a base de 6% como diz no artigo 1 do ITPO

$$\text{Valor } 150\ 000 * 6\% = 9\ 000$$

	Venda	Taxa	Imposto
IVA	150 000	10%	15 000
ITPO	150 000	6%	9 000

IMT

$$\text{Valor de venda } 150\ 000 * 5\% = 7\ 500\text{€}$$

$$7\ 500\text{€} - 5924.50 = 1\ 575.50\text{€}$$

$$\text{Imposto selo} = 150\ 000 * 0.08\% = 1\ 200$$

$$\text{Costo total} - 2\ 775.50$$

	Compra	Taxa	Parcela a abater	Imposto
IMT	150 000	5%	5 924.50	1 575.50
IS	150 000	8%		1 200
Total				2 775.50

No caso do IVA ou do ITPO para o valor de compra de 150 000€ o valor a pagar em qualquer dos dois casos é mais elevado que no caso do IMT e IS juntos.

IMI

Município de Lisboa

VPT-150 000

Taxa 0.003%

$150\,000 \times 0.003 = 450\text{€}$

IBI Comunidade Madrid

$VPT\ 150\,000 + *0.456\% = 684$

	Valor	Taxa	Imposto
IMI	150 000	3%	450

IBI Comunidade Madrid

$VPT\ 150\,000 + *0.456\% = 684$

	Valor	Taxa	Imposto
IBI	150 000	4.56%	684

No caso do IMI e do IBI podemos observar que em Madrid o imposto a pagar é mais elevado que o imposto pago em Lisboa, sendo estas duas cidades as respetivas capitais de cada um dos países em análise, podendo o valor ser menor ou maior dependente das cidades em análise sendo IMI um imposto municipal e o IBI um imposto das comunidades autónomas.

7 Conclusão

Uma das coisas que podemos considerar mais importantes na vida das famílias é a habitação, estando relacionada com a sua localização assim como a qualidade da habitação afeta à vida das famílias intrínseco ao acesso a cuidados de saúde, educação, oportunidades de trabalho, entre outros. Na Figura 1.1, podemos observar que a habitação representa o maior gasto das famílias à frente de todos os outros, sendo mais alto nas famílias com baixos rendimentos vindo a diminuir à medida que o rendimento aumenta.

Ao longo do deste trabalho percebemos que a família tem vindo a ter dificuldades a aceder a habitações com preços e condições aceitáveis, sendo que o acesso à habitação tem vindo a baixar e o preço das habitações têm vindo a subir desde o século passado. Conforme consta na Figura 1.2, os preços das habitações aumentaram 6% no século passado, mas com a Covid-19 o preço das habitações subiu entre os anos de 2019 e 2021, em média, 13% sendo esta tendência superior dos anos anteriores. Em resumo, os preços estão mais altos que antes da pandemia.

O preço das habitações depende da procura e da oferta de habitação, sendo a oferta menor no curto prazo uma vez que a oferta resulta da construção de habitação e da renovação do parque habitacional já existente, enquanto a dita oferta se ajusta mais devagar devido ao tempo que se leva no planeamento e construção de novas infraestruturas, o que possibilita o aumento dos preços.

Outro fato é o fator geográfico. Conforme dados da OCDE referentes a Portugal e Espanha, em Portugal a construção em zonas urbanas e periféricas é mais restrita, enquanto na Espanha certas cidades possuem mais de 10% de terrenos íngremes dentro dos limites das suas áreas urbanas, o que torna a construção extremamente cara e inviabiliza a mesma.

Estes constrangimentos resultam na escassez de terrenos urbanizáveis ou de políticas regulamentares tornando a construção difícil e cara, a que acresce o aumento dos custos de construção sendo que o que aumentou mais foram os custos laborais entre 2000 e 2019. Registou-se um crescimento de 110%.

Há também uma redução acentuada na construção de residência social, e em certos países, a construção tem sido voltada para construções de gama alta, enquanto existe falta de habitações a preço acessíveis sendo que habitualmente são as mais necessárias na sociedade atual.

Alguns motivos que podem ter levado ao elevado preço das habitações foi a histórica baixa das taxas de juro, a globalização do investimento e o crescimento demográfico.

A construção civil tem um forte papel na economia representando cerca de 6% em alguns países da OCDE.

Nos países da OCDE as habitações representam uma importante fonte de riqueza, sendo 65% da riqueza das famílias da classe média, enquanto nas classes com maiores rendimentos representa apenas 21% sendo visto como um ativo financeiro.

Nas classes médias a habitação é vista como um ativo de refúgio e seguro tendo, geralmente, um tratamento mais favorável que os outros ativos e além disso a possibilidade de recorrer a empréstimos bancários permitindo adquirirem níveis significativos de riqueza.

Em Portugal e em Espanha o nível de riqueza das famílias é próximo dos 50% do total dos ativos sendo a posse de habitação secundária superior em Espanha que em Portugal.

Nos mesmos países, cerca de 50% são donos da própria habitação com dívida bancária, sendo mais baixo o número de famílias que optam por arrendar habitação, por razões históricas como explicado no trabalho desde congelamento de rendas a fatores políticos. As famílias mais jovens representam uma grande percentagem de arrendatários devido aos seus baixos salários e má condição laboral, estando a maior parte da dívida concentrada nas famílias com rendimentos mais elevados, enquanto a maior parte da dívida encontra-se concentrada nas famílias com mais rendimentos face às famílias com menos rendimentos que tendem a ter cargas de dívida superiores as suas contrapartes.

Os países que demonstram altas taxas de propriedade habitacional tendem a demonstrar baixas desigualdades de riqueza possuída, como no inverso.

A dívida hipotecária vai subindo à medida que as famílias entram numa fase das suas vidas em que têm rendimentos mais elevados aumentando dos 16-34 até aos 45-54 anos e estabilizando entre os 54 e 74 anos tendo uma queda acima dos 75 anos, como se pode observar na Figura 2.10.

A família mais idosa detém níveis elevados de propriedade, mas como costumam ter rendimentos menores do que quando se encontravam em idade ativa, podem ter dificuldades em cumprir as suas obrigações fiscais.

Na Figura 2.13 em Portugal os níveis são praticamente idênticos, havendo uma maior concentração de crédito habitacional nos 16 aos 44 começando a baixar dos 45 para a frente.

Outro problema para a queda da taxa de propriedade também se encontra relacionado com a mudança estrutural das famílias, cada vez com menos filhos. Casais que tenham filhos tendem a ter maior preponderância em adquirir habitação própria. Outro aspeto é a subida elevada das

taxas de juro com vista a combater a inflação tendo vindo de um período de taxas de juro historicamente baixas.

Nos países da OCDE as famílias são mais propícias, entre os 16- 34 anos, a deter habitação própria se receberem alguma herança ou doação. As doações e as heranças têm um papel fundamental para facilitar os mais jovens a deter habitação própria existindo uma diferença acentuada entre herdeiros e não herdeiros. Sendo que em Portugal e em Espanha os beneficiários de heranças ou doações entre os 16-34 anos está próximo dos 75%, enquanto os que não receberam encontra-se abaixo dos 50%.

Em 19 países da OCDE, aproximadamente 75% das transmissões acontecem sob a forma de herança e 25% em forma de doação, podendo isto dever-se a uma tributação preferencial da herança relativamente à doação.

Vários países da OCDE aplicam impostos sobre as transações sobre bens imóveis. Na maioria dos casos os impostos de transação são geralmente de imposto único, e no caso português, o imposto aplicado é o IMT sendo esta taxa dependente do valor do imóvel ou, se o imóvel é para habitação própria e permanente ou para outro fim e se a habitação tiver como fim a habitação própria e permanente até ao valor de 97.064,00 Euros, não são sujeitas a imposto e o valor usado como base tributável será o VPT ou o valor do contrato dependente do que for maior.

No caso espanhol, existem dois impostos:

No primeiro caso, o IVA que incide sobre habitações que tenham sido adquiridas a promotores quando a construção ou reabilitação está terminada, salvo se a habitação tiver sido habitada por pessoa distinta da adquirente por um período igual ou superior a 2 anos, sendo a taxa de 10% para a generalidade e de 4% para habitações sob programas de ajuda governamental.

O segundo imposto é o TPO, que incide sobre os imóveis isentos de IVA ou seja. os imóveis vendidos por privados e usados se não estiver sido aprovado pela comunidade autónoma uma taxa, aplica-se a taxa de 6%, existindo taxas reduzidas para imóveis afetos a habitação de proteção oficial, sendo que o valor usado será o estipulado na normativa regulamentar do cadastro imobiliário ou se o valor for declarado pelos interessados, o preço ou a contraprestação se for superior ao seu valor de referência.

Podemos observar que são dois sistemas distintos tendo Espanha uma taxa única, podendo ter uma taxa reduzida se for habitação de proteção oficial tendo depois de se ter em conta as leis das comunidades autónomas.

No caso português é um imposto progressivo que depende do valor da habitação, sendo que nos dois casos o valor a ser usado como base tributável será o maior dos valores, seja o valor oficial ou o valor declarado.

Espanha cobra um imposto anual, o IP, sobre a riqueza total acima de um determinado limite, sendo que no caso da habitação estão isentos até 300.000,00 Euros, com vista a uma equidade tributária. No caso português não há um imposto que incida diretamente sobre a riqueza, mas existe o AIMI que foi criado para incidir sobre os grandes patrimónios imobiliários e para reforçar a progressividade do sistema, incidindo sobre o património global dos prédios urbanos com afetação à habitação e terrenos de construção, tendo como base o VPT dos prédios urbanos que se situem em território português, sendo o valor tributável à soma dos VPT superiores a 600.000,00 Euros.

Ao contrário de Espanha, Portugal não tem um imposto que incida sobre a riqueza global das famílias, mas tem um imposto que incide sobre grandes patrimónios imobiliários.

Portugal e Espanha têm impostos sobre as mais valias parecidas, e no caso das isenções, Portugal e Espanha concedem uma isenção aos sujeitos passivos que vendam as habitações habituais desde que reinvestam esse dinheiro na compra de outra habitação própria permanente. Só aos idosos com mais de 65 anos os dois países concedem isenções se forem reinvestidos numa renda vitalícia, mas existe uma diferença no caso de Espanha sendo que a isenção também abrange quem transmite a residência, mas mantenha o usufruto vitalício da residência e também no caso espanhol para ser considerada habitação habitual aquela em que o contribuinte resida durante 3 anos.

No caso das doações e heranças existem isenções nos dois países. Em Espanha existem reduções nas heranças a níveis estatais tendo as comunidades autónomas direito de legislar sobre a matéria, dependendo estas deduções da idade e do grau de parentesco. No caso de habitação própria, existe uma isenção de 95% até 122.606,47 Euros desde que sejam cônjuges, ascendentes, descendentes do primeiro grau ou parentes colaterais com mais de 65 anos e que tenham convivido com o falecido nos dois anos anteriores ao falecimento bem como detenham a residência durante mais 10 anos.

As doações são uma matéria legislada pelas comunidades locais.

No caso português, as transmissões gratuitas de bens imóveis se for cônjuge, unido de fato, dependentes, ascendentes, estão isentas do pagamento da taxa de 10% mas têm de pagar a taxa de 8%, no caso do donatário não ser nenhum dos mencionados. Em supra, serão sujeitos às duas taxas, sendo modelos diferentes.

No arrendamento, Portugal e Espanha têm diferenças. Espanha distingue o arrendamento dito normal e turístico sendo que o arrendamento normal tem possibilidade de deduzir 60% ao rendimento líquido o que não acontece se for arrendamento para turismo. Outro ponto importante é a imputação de renda em Espanha que tem as habitações excluídas, a vivenda habitual que durante o ano ou parte do ano esteja ao dispor do proprietário ou usufrutuário, demonstrando capacidade económica, sendo que o contribuinte renuncia a obtenção de uma renda, constituindo uma renda potencial suscetível de ser submetida a imposto.

Em Portugal o alojamento local tem o direito de deduzir os encargos como os prédios arrendados na forma tradicional, sendo melhor Portugal a restringir essas deduções seguindo as opções da OCDE apenas deixando deduzir quando a habitação estiver a ser utilizada para gerar rendimento, procedendo também como a OCDE.

Espanha faz fazer imputação de rendas, Portugal tem um grande parque habitacional desabitado, desta forma seria possível por pressão nos proprietários para ou arrendarem as habitações ou venderem para novas pessoas reconstruírem usando este mecanismo para fazer com as habitações fossem arrendadas, mas só deixariam de pagar esta imputação de renda no caso de o arrendamento ser normal e não turístico.

Portugal, atualmente com o programa “Mais Habitação” vai de acordo com algumas opções de reforma da OCDE, tais como a construção de habitações sociais para os mais carenciados, estando a eliminar certos processos burocráticos. Espanha também tem programas habitacionais para habitações para pessoas carenciadas. Mas poderiam fazer mais, como explicado no presente trabalho, dando a possibilidade dos construtores terem um crédito fiscal mediante o custo do projeto, devendo ser garantido que uma percentagem dos prédios são utilizados para habitação acessível mas outra parte deve ser utilizada para habitação de classes médias e altas. Além disso, deve-se deixar que as empresas possam utilizar os créditos fiscais num período alargado porque uma empresa que não tenha prejuízo ou não tenha dívida não terá grandes benefícios para entrar no programa ou outra forma, seria vender o crédito a outra empresa ou ainda ser embolsado pelo Estado.

Ou outra maneira mais forçosa, definir um número de habitação social nas construções. Na forma clássica, subsídios para construção de habitações. Podendo também começar a lançar impostos sobre os terrenos que tiverem viabilidade para serem construídos, mas que estejam ao abandono, como a OCDE sugere, criando de impostos mistos que taxem a terra e as melhorias, visto que a terra é inelástica, os impostos sobre a terra que não tenha sido alterada são

economicamente eficientes ao contrário dos impostos sobre as melhorias como nos prédios o que pode afetar o investimento.

Podendo também usar impostos sobre infraestruturas de forma temporária por terem beneficiado de algum projeto público, ajudado a financiar outros projetos e também de forma a taxar a mais-valia não tributada visto que as habitações terão um aumento de valor. Um exemplo disto são as obras do Metro de Lisboa que irão criar uma linha com duas novas estações podendo os sujeitos passivos que se encontram a habitar nestas áreas serem taxados temporariamente de forma a financiar a obra ou outras obras, visto que as suas habitações iram sofrer um aumento de valor.

Além disso, verificando-se que a inflação continua a crescer e os spreads das habitações estão a subir seria prudente voltar a analisar a questão num futuro próximo para perceber em que medida estas subidas das taxas de juro influenciaram o preço das habitações.

O Programa "Mais Habitação" foi vetado politicamente pelo Presidente da República e devolvido à Assembleia da República, que terá confirmado o texto sem alterações, devolvendo a proposta ao Presidente da República que, agora, não pode recusar a promulgação. Logo que seja promulgado, o "Mais Habitação" vai carecer de um outro diploma que regule a sua execução, o qual dependerá também de promulgação do Presidente da República, cuja opinião não sabemos qual será.

8 Referências biográficas

- Agarwal, S. et al. (2020), “Tax evasion, capital gains taxes, and the housing market”, *Journal of Public Economics*, Vol. 188, p. 104-222, <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2020.104222>.
- Ahir, H. & Luugani, P (2019). *Managing House Price Booms: Evolution of IMF Surveillance and Policy Advice*, In R. Nijskens (Ed), *Hot Property* (pp.83-95). Amesterdão: Springer International Publishing.
- Ahrend, R et al.(2022), *Changes in the geography housing demand after the onset of Covid-19:First results from large metropolitan áreas in 13 OECD countries*, OECD Economics Department Working Papers, No 1713, Paris: OECD Publishing
- Almón,Á.O.,& Gallego-Burín.(2022) *Evolución reciente y desafíos presentes en el Impuesto sobre el Patrimonio: el papel protagonista de las Comunidades Autónomas*. *Crónica Tributária*, Instituto de Estudios Fiscales, 184 (3), 109-141.
- Aranguena, F.M (2014). *La tributacion Internacional de los Rendimientos Derivados de los Bienes Inmuebles* (tese de doutoramento, Universidad de Granda,Granda, Espanha). Disponível em <https://digibug.ugr.es/handle/10481/34190?locale-attribute=fr>.
- Arrese,J.L.(1959). *Palabras de D.José Luis Arrese, en el Homenaje que le tributaron los agentes de la propiedad inmobiliaria*. ABC,41-42.
- Banzhaf, H. and N. Lavery (2010), “Can the land tax help curb urban sprawl? Evidence from growth patterns in Pennsylvania”, *Journal of Urban Economics*, Vol. 67/2, pp. 169-179, <https://doi.org/10.1016/j.jue.2009.08.005>
- Bétin, M., & Ziemann, V.(2019). *How responsive are housing markets in the OECD? Regional level estimatés*, OECD Economics Department Working Papers, No 1590, Paris:OECD Publishing
- Bonnet, C., B. Garbinti and S. Grobon (2018), “Rising inequalities in access to home ownership among young households in France, 1973-2013”, *Economie et Statistique / Economics and Statistics* 500-501-502, pp. 117-138, <https://doi.org/10.24187/ecostat.2018.500t.1948>.
- Brys, B. et al. (2016), “Tax Design for Inclusive Economic Growth”, OECD Taxation Working Papers, No. 26, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/5jlv74ggk0g7-en>.

- Catarino,R.J.,& Guimarães,B.V.(2020).Impostos sobre o Patrimônio. J.M.F.Pires (7ª ed). Lições de Fiscalidade Princípios Gerais e Fiscalidade Interna (pp.494). Coimbra: Almedina
- Causa, O., Woloszko, N. & Leite, N (2019). Housing wealth accumulation and wealth distribution:Evidence and stylized facts, OECD Economics Department Working Papers, No 1588, Paris:OECD Publishing
- Cid,J.A.(2021).Impuesto sobre el Valor Anãdido. IN G.P. Velasco, R.F.Tella, M.M.Lago(Ed). Sistema Fiscal Espanõl (pp. 277-367).Madrid: Iustel.
- Corlett, A. and J. Leslie (2021), “Home county: Options for taxing main residence capital gains”, Resolution Foundation
- Cournède, B., Sakha, S & Ziemann, V (2019). Empirical linkins between housing markets and economic resilience, OECD Economics Department Working Papers, No. 1562,Paris: OECD Publishing.
- Crowe, C. et al. (2011), “How to Deal with Real Estate Booms: Lessons from Country Experiences”, IMF Working Paper, No. WP/11/91, International Monetary Fund, <https://doi.org/10.5089/9781455253302.001.A001>.
- Cunningham, C. and G. Engelhardt (2008), “Housing capital-gains taxation and homeowner mobility: Evidence from the Taxpayer Relief Act of 1997”, Journal of Urban Economics, Vol. 63/3, pp. 803-815, <https://doi.org/10.1016/J.JUE.2007.05.002>.
- Decreto-Lei n.º 38 382 de 7 de Agosto de 1951
- Di Maggio, M. and A. Kermani (2016), “Credit-Induced Boom and Bust”, The Review of Financial Studies, <https://doi.org/10.2139/SSRN.2463516>.
- Domingos, F. N. (2020). O imposto sobre as Grandes Fortunas: o caso português, in C. P. Taboada, G. O. Moratal, J. R. Catarino, J. C. Nabais & M. S. Godoi (coords.). Finanças Públicas, Direito Financeiro e Direito Tributário em Tempos de Pandemia. Diálogos Ibero-Americanos (pp. 181-194). Belo Horizonte: Editora D`Plácido.
- Doorn, L., Arnold, A.& Rapoport,E (2019). In the Age of Cities: The impact of Urbanisation on House Prices and Affordability. In R. Nijskens et al. (ed.). Hot Property (pp.3-13). Amesterdão: Springer International Publishing.
- Eerola, E. et al. (2019), “Tax Compliance in the Rental Housing Market: Evidence from a Field Experiment”, SSRN Electronic Journal, <https://doi.org/10.2139/ssrn.3464295>.

Evans.C.C., Sandford,C.(1999). Capital Gains Tax- The Unprincipled tax?.British Tax Review, 5 (1999), Pag 387-405.

Faveiro.V.(1986). Noções Fundamentais de direito Fiscal Português (2ª Ed). Coimbra Editora.p.735

Gascía,P.P.(2021).Impuesto sobre el Patrimonio. IN G.P. Velasco, R.F.Tella, M.M.Lago(Ed). Sistema Fiscal Español (pp. 205-218).Madrid: Iustel.

Gea,F.G-F.(2015). EL IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO EN ESPAÑA. POSICIONES DE LA DOCTRINA CIENTÍFICA ACERCA DEL MANTENIMIENTO O LA SUPRESIÓN. ANÁLISIS CRÍTICO. Nueva Fiscalidad, 1, 9-52.

Glaeser,E .,& J. Shapiro (2003) The Benefits of the Home Interest Deduction, Poterba, J. (ed.).Tax Policy and the Economy (pp.37-82). Massachusetts: MITPress.

Gómez,M.V.(2021).Impuestos Locales. IN G.P. Velasco, R.F.Tella, M.M.Lago(Ed). Sistema Fiscal Español (pp. 475-509).Madrid: Iustel.

Gruber, J., A. Jensen and H. Kleven (2021), “Do People Respond to the Mortgage Interest Deduction? Quasi-experimental Evidence from Denmark”, American Economic Journal: Economic Policy, Vol. 13/2, pp. 273-303, <https://doi.org/10.1257/POL.20170366>.

Grudnoff, M. (2016), “CGT main residence exemption Why removing the tax concession for homes over \$2 million is good for the budget, the economy and fairness”, The Australia Institute, <https://www.tai.org.au>

https://www.researchgate.net/publication/313050824_Property_tax_delinquency_and_the_number_of_payment_installments

Knoll, K., Schularick, M.,& Steger, T.(2017). No Price Like Home: Global House Prices 1870-2012. American Economic Review, 107(2), 331-353

Machado, E.M.J.,&Costa,N.P. (2018).Impostos sobre o património (2ª ed).Manual de direito Fiscal perspectiva multinível (pp.449).Coimbra: Almedina

Moscoso,M.C (2014). LA TRANSMISIÓN DE BIENES MUEBLES POR PARTICULARES A EMPRESARIOS EN EL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS (tese de doutoramento, Universidad de Córdoba, Córdoba, Espanha). Disponível em <https://helvia.uco.es/xmlui/handle/10396/12686>.

Nabais,C.J (2009). Direito Fiscal (5ª ed).Coimbra: Almedina

Nabais,C.,& Nabais, F. (2008). Pratica fiscal II: IMI,IMT, Avaliações Ficais, Imposto de Selo e outros Impostos (2ª ed). Lisboa: Lidel

OECD (2021), Brick by Brick: Building Better Housing Policies, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>.

Pablos,J.G.(2010).El impuesto sobre sucesiones y donaciones:problemas constitucionales y comunitários.(tese de doutoramento, Universidad Complutense de Madrid, Madrid, Espanha). Disponível em <https://eprints.ucm.es/id/eprint/10732/>.

Palma, C.C.(2022).A historia do imposto do selo.In M.V.Canhoto.& R.P.Martins (1ª ed).Nós e os Impostos (pp. 199-209). Coimbra: Almedina.

Pérez,J.S. (2000). *La armonización valorativa de los bienes inmuebles en el sistema fiscal español. El valor catastral* (tese de doutoramento, Universidad de Alicante, Valencia, Espanha) Disponível em <http://rua.ua.es/dspace/handle/10045/4019>.

Pulido,Á.F.(2021).Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados. IN G.P. Velasco, R.F.Tella, M.M.Lago(Ed). Sistema Fiscal Espanõl (pp. 241-275).Madrid: Iustel.

Remeur, C. (2019), Understanding money laundering through real estate transactions, European Parliamentary Research Service.

Rodríguez,J.V-H.(2016). La política de la vivienda en España: una aproximación histórica(Tese de doutoramento, Facultad de Ciencias Economía y Empresariales, Madri, Espanha). Disponível em <https://eprints.ucm.es/40732/>.

Rodrigues,M.P.(2022). O mercado imobiliário em Portugal. Lisboa: Fundação Francisco Manuel dos Santos

Sánchez.R,G.(2021).Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. IN G.P. Velasco, R.F.Tella, M.M.Lago(Ed). Sistema Fiscal Espanõl (pp. 219-276).Madrid: Iustel.

Silvestre,A.S.(2015). ANÁLISIS DEL CONFLICTO IVA – ITPO EN LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS (tese de doutoramento, Universidad de València, Valencia, Espanha). Disponível em <https://roderic.uv.es/handle/10550/50783>.

Solsona, M.C.(1999). La tributación de las personas físicas no residentes en España en imposición sobre la renta : fundamento, evolución histórica y modelo vigente (tese de doutoramento, Universidade de Lleida, Lérida, Espanha). Disponível em <https://www.cervantesvirtual.com/downloadPdf/la-tributacion-de-las-personas-fisicas-no->

[residentes-en-espana-en-imposicion-sobre-la-renta-fundamento-evolucion-historica-y-modelo-vigente--0/](#).

The right to Adequate Housing No 21. (2014), United Nations, Geneva

Velasco, G.P. (2021). Impuesto sobre la renta de las personas físicas. IN G.P. Velasco, R.F. Tella, M.M. Lago (Ed). Sistema Fiscal Español (pp. 26-111). Madrid: Iustel.

Waldhart, P. and A. Reschovsky (2012), "Property tax delinquency and the number of payment installments", Public Finance and Management, Lincoln Institute of Land Policy,

Xerez, R., Pereria, E., & Cardoso, D.F. (2019). Habitação Própria em Portugal numa Perspetiva Intrageracional (1ª ed.). Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian

Legislação

Constituição da República Portuguesa. 1976. Serie VII (15-04-2015) 22.

<https://www.parlamento.pt/Legislacao/Paginas/ConstituicaoRepúblicaPortuguesa.aspx>

PORTAL das Finanças - Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

PORTAL das Finanças - Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

PORTAL das Finanças - Código do Imposto do Selo

PORTAL das Finanças - Estatuto dos Benefícios Fiscais

PORTAL das Finanças - Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Portal das Finanças - Estatuto dos benefícios fiscais

Disponível em:

http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/

Lei n.º 24/2012, de 09 de julho LEI-QUADRO DAS FUNDAÇÕES

Disponível em:

https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=1758&tabela=leis&ficha=1&pagina=1

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, e la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes. Disponible em: <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2004/03/05/5/con>

Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, Disponible em :
<https://www.boe.es/eli/es/l/1991/06/06/19/con>

Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, Disponible em:
<https://www.boe.es/eli/es/l/1987/12/18/29/con>

Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Disponible em:
<https://www.boe.es/eli/es/rdlg/1993/09/24/1/con>

Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, Disponible em:
<https://www.boe.es/eli/es/l/1992/12/28/37/con>

Constitución Española, Disponible em:
[https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/(1)/con)

Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones, Disponible em:
<https://www.boe.es/eli/es/l/2002/12/26/50/con>

Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, Disponible em:
<https://www.boe.es/eli/es/l/2002/12/23/49/con>

INE Español

<https://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?path=/t20/p274/serie/def/p07/10/&file=01002.px#!tabs-tabla>

<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=4583>

https://app.bde.es/efs_www/visualize?lang=ES