



João Leite e Castro, Predibisa, Charlie Cutler, Câmara de Comércio Luso-Britânica, António Gil Machado, Vida Imobiliária, Nuno Marçal, Millennium BCP, Nuno Durão, Fine & Country

«Os ingleses querem e vão continuar a viajar para Portugal e para outros países europeus», disse Charlie Cutler

O POTENCIAL DO INVESTIMENTO INGLÊS NO NORTE DE PORTUGAL

O investimento estrangeiro é responsável por mais de 20% das transações imobiliárias em Portugal, sendo que por nacionalidades o investimento inglês destaca-se «ocupando o 4º lugar, com 19%». São números expressivos que Tim Chambers, vice-presidente da Câmara de Comércio Luso-Britânica, usou para abrir a sessão da manhã do dia 10 de novembro.

Há boas oportunidades e um «grande potencial de investimento britânico no Norte de Portugal», reconheceram Frederico Perry Vidal e Maria Santa Martha, advogados da PLMJ. Com efeito, «além de benefícios fiscais de incentivo ao investimento e de uma legislação flexível em matéria de reabilitação urbana», Portugal e o Norte, em particular, oferece «múltiplas oportunidades de investimento», referiram.

Na promoção do investimento estrangeiro, os especialistas destacaram quer o regime de Residentes não Habituais quer o programa de Vistos Gold, sendo que este último pode assumir «particular expressividade» com o Brexit.

O Brexit foi, incontornavelmente, um dos temas fortes da mesa redonda, moderada por António Gil Machado, da Vida Imobiliária, e com a participação de Charlie Cutler, da Câmara de Comércio Luso-Britânica, de Nuno Marçal do Millennium BCP, de Nuno Durão, da Fine & Country, e de João Leite e Castro, da Predibisa.

Para Charlie Cutler «os ingleses querem e vão continuar a viajar para Portugal e para outros países europeus, vão continuar a passar férias em Portugal, a investir em Portugal e a estabelecer relações com empresas portuguesas». Por outro lado, «o Porto começa a entrar na rota dos grandes fundos de investimento imobiliário», assinalou João Leite e Castro. Nuno Marçal aponta, também, a procura por clientes particulares, ainda que os investidores britânicos procurem «maioritariamente os destinos Algarve e Lisboa».



Tim Chambers, Câmara de Comércio Luso-Britânica



Laura Cassullo, Broadway Malayan



Luis Pedra Silva, atelier Pedra Silva Arquitectos



Maria Santa Martha e Frederico Perry Vidal, PLMJ



Luis Menezes Leitão, ALP; José Maria Costa, presidente da Câmara Municipal de Viana do Castelo; Carlos Lobo, Ernest & Young; Daniel Miranda, APRUPP; Diogo Duarte de Campos, PLMJ; Orlando Sousa, ICOMOS Portugal

Câmara Municipal enviada à Autoridade Tributária. Ao IMT, quando haja lugar ao seu pagamento, acrescem o Imposto de Selo (IS) e o Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA).

Na detenção e exploração, anualmente, será devido o pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). Neste domínio as isenções multiplicam-se quando o imóvel esteja associado a operações de reabilitação urbana e a ARU.

Na sequência da discussão do Orçamento do Estado para 2017, o Adicional ao IMI (AIMI) foi outro dos temas em foco nesta sessão. Se por um lado este novo imposto elimina a tributação em sede de IS de prédios habitacionais ou terrenos para construção com valor patrimonial tributário igual ou superior a um milhão de euros, por outro introduz uma taxa progressiva, no caso das pessoas singulares, que incide sobre a soma dos valores patrimoniais tributários (VPT) dos prédios urbanos de um sujeito passivo no montante que ultrapasse os 600 mil euros.

Nesta sessão esteve, também, presente João Branco Pedro, representante do Gabinete do Secretário de Estado Adjunto e do Ambiente. A política do Governo «está direcionada por um lado para a regeneração urbana e por outro para a promoção do arrendamento e qualificação dos alojamentos», referiu João Branco Pedro.

Com efeito o Governo tem multiplicado os programas de apoio e instrumentos de financiamento de apoio à reabilitação urbana e promoção do arrendamento. Quase a arrancar está o Programa Casa Eficiente que disponibilizará 200 milhões de euros. Em preparação está o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU), bem como o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, ambos com dotações orçamentais na ordem dos milhares de milhão. Em aplicação desde junho de 2015 está o Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível com uma dotação inicial de 50 milhões de euros, mas que pode ser reforçado.

A manhã encerrou com uma mesa redonda moderada por Daniel Miranda, da APRUPP, e Diogo Duarte de Campos, da PLMJ, e com as participações de Luis Menezes Leitão, presidente da Associação Lisbonense de Proprietários, de José Maria Costa, presidente da Câmara Municipal de Viana do Castelo, Carlos Lobo, da Ernest & Young e de Orlando Sousa, da ICOMOS Portugal. ■

Adicional ao Imposto Municipal sobre os Imóveis (AIMI) adotará taxas progressivas, no caso dos sujeitos passivos pessoas singulares

TRIBUTAÇÃO SOBRE O PATRIMÓNIO ENQUANTO INSTRUMENTO DE POLÍTICA PÚBLICA DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA

Múltiplas isenções, reduções e um regime excecional são apenas algumas das especificidades em matéria de reabilitação urbana. O impacto da tributação sobre o património imobiliário na reabilitação urbana foi o tema abordado na manhã do dia 9 de novembro, numa sessão organizada pela Associação Portuguesa para a Reabilitação Urbana e Proteção do Património (APRUPP).

A sessão começou com uma abordagem jurídica conduzida por João Velez de Lima, advogado da PLMJ. Focando o ciclo de vida da tributação sobre o património imobiliário, o advogado destacou os momentos da aquisição, da detenção e exploração do prédio. Regra geral no momento da aquisição do imóvel haverá lugar ao pagamento de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas (IMT), todavia «se o prédio urbano se destinar a reabilitação urbanística pode haver isenção de IMT», explicou João Velez de Lima, desde que «verificadas várias condições», acrescentou.

A esta isenção acresce que «a primeira transmissão onerosa de um prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano localizado em Área de Reabilitação Urbana (ARU) objeto de ação de reabilitação iniciada após 1 de janeiro de 2008 e concluída até 31 de dezembro de 2020» também pode conduzir a isenção de IMT. Para tal o imóvel terá de ser destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, sendo necessária a certificação da