



Pedro Sáragga Leal | Luis Castilho

"TAXATION IN REAL ESTATE FROM THE PERSPECTIVE OF THE SMALL INVESTOR" "FISCALIDADE NO SETOR IMOBILIÁRIO, PERSPETIVA DO PEQUENO INVESTIDOR"

O mercado imobiliário português tem vindo a beneficiar de um forte influxo de investimento no pós-crise por parte de uma nova leva de investidores de pequena dimensão, tanto vindo do estrangeiro como de origem nacional, realidade que contrasta radicalmente com o influxo a que assistimos nos anos 90 e no início dos anos 2000, período dominado pelos investidores institucionais, com investimentos de grande porte em edifícios de escritórios, office centres, centros comerciais, etc..

O pequeno investidor no setor imobiliário procura hoje projetos de promoção imobiliária que não impliquem um esforço financeiro avultado (na nossa experiência, estes projetos representam investimentos de 1 a 3 milhões de euros), manifestando preferência por projetos de reabilitação urbana para subsequente venda (com mais-valia) ou para posterior rentabilização através do arrendamento ou sua transformação num hostel ou noutra tipo de estabelecimento de alojamento local.

Com efeito, é inegável o acentuado aumento do número de projetos de reabilitação urbana nos últimos dois anos, em especial na zona da grande Lisboa e Porto, impulsionado pelas recentes alterações legislativas ao nível da simplificação do procedimento de licenciamento e pelo aproveitamento dos incentivos fiscais, designadamente em sede de IMI, IMT e IVA.

São eles: (i) isenção de IMI pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da licença de construção; (ii) isenção de IMT na aquisição de imóvel destinado a reabilitação urbana, desde que as obras sejam iniciadas no prazo de três anos; (iii) isenção de IMI pelo prazo de cinco anos (prorrogável por cinco adicionais) a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras; (iv) isenção de IMT na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, desde que o adquirente o afete exclusivamente à sua habitação própria e permanente; e (v) taxa reduzida de IVA de 6% aplicável em empreitadas de reabilitação urbana, dentro de certos condicionalismos.

Por outro lado, verifica-se por parte do pequeno investidor uma forte aposta no alojamento local como meio de rentabilização destes imóveis, porém, muitas vezes sem o pleno conhecimento do enquadramento fiscal dessa atividade.

É que contrariamente ao que sucede no caso de rendas auferidas em arrendamentos habitacionais ou comerciais (locação passiva), as quais beneficiam desde 2013 de uma taxa fixa de 28%, os ganhos auferidos com estabelecimento de alojamento local configuram um rendimento comercial tributado em sede de Categoria B de IRS às taxas gerais (14,50% a 48%, a qual poderá atingir 56,5% se considerarmos a sobretaxa e taxa de adicional de solidariedade). Só assim não será se a exploração do empreendimento tiver sido cedida a uma entidade terceira, caso em que a remuneração do proprietário assumirá a natureza de renda.

Muito embora o enquadramento como rendimento comercial (Categoria B) possa ser atenuado por via da opção pelo regime simplificado (o que pressupõe um volume de negócios inferior a € 200.000), caso em que apenas 15% do rendimento gerado pela atividade será efetivamente tributado, a verdade é que o mesmo despoleta um inevitável aumento das obrigações declarativas, desde logo derivado da necessidade do investidor se coletar junto das Finanças, mas também por força das obrigações ao nível de faturação em sede de IVA (sem prejuízo da opção pelo regime de isenção quando os rendimentos anuais não ultrapassem 10 mil euros).

Será, pois, na generalidade dos casos recomendável a adoção de uma estrutura societária para a condução da referida atividade, solução que embora acarrete outros custos de contexto permite ao investidor beneficiar do regime de tributação mais favorável ao nível do IRC.

Portuguese real estate market has enjoyed strong investment inflows in the post-crisis, carried out by a new group of small investors, both from abroad as well as of national origin. This reality greatly contrasts with the influx witnessed in the 90s and early 2000s. This was a period dominated by institutional investors, with large investments in office buildings, office centers, shopping centers, and so on...

The small real estate investor today seeks property development projects that do not imply a considerable financial outlay (in our experience, these projects represent investments of EUR 1 to 3 million). They tend to prefer urban renewal projects for subsequent sale (with capital gains) or for further profitability through leasing or its transformation into a hostel or some other form of local accommodation establishments.

Indeed, the accentuated increase in the number of urban renewal projects in the past two years, especially in Greater Lisbon and Porto, is undeniable. This rise is driven by the recent legislative changes in terms of simplification of the licensing procedure and the advantages of tax incentives, particularly in relation to IMI, IMT and VAT.

These include: (i) IMI exemption for three years, from and including the year its construction license was issued; (ii) IMT exemption, when acquiring property for urban renewal, if construction work begins within three years; (iii) IMI exemption for five years (renewable for an additional five) from and including the year the work is completed; (iv) IMT exemption in the first onerous transfer of the renewed building, provided that the acquirer attributes it exclusively as his permanent residence; and (v) reduced VAT rate of 6% applicable in urban renewal, within certain constraints.

On the other hand, the small investor strongly focuses on local accommodation establishments for profit. However, this is often carried out without full knowledge of this activity's fiscal framework.

Contrary to what happens to earned income in housing or commercial leases (passive location), which benefit from a fixed rate of 28% since 2013, the gains earned with local accommodation establishments constitute a commercial income. This is taxed under category B of the standard IRS rates (14.50% to 48%, which may reach 56.5% if we consider the surcharge and additional solidarity fee). This will not be the case only if project exploitation has been sold to a third party. In this case, owner remuneration constitutes rent.

Although the commercial income framework (Category B) can be mitigated by opting for a simplified regime (which assumes a turnover of less than € 200,000), in which case only 15% of the revenue generated by the activity will be effectively taxed, the truth is that it triggers an inevitable increase in reporting obligations. First, the investor needs to register with local Treasury. Additionally, there are many VAT obligations (without adversely affecting the choice of the exemption regime when the annual income does not exceed 10,000 euros).

For these reasons, in most cases we recommended the implementation of a corporate structure to carry out such activity. Although this solution entails other local costs, it allows the investor to benefit from a more favourable IRC tax regime.