



O IMOBILIÁRIO NA LINHA DA FRENTE

REAL ESTATE ON THE FRONT LINE

por by: **Francisco Alvim** | ASSOCIADO SÉNIOR SENIOR ASSOCIATE



Enquanto alguns setores sentem com intensidade os efeitos da pandemia da Covid-19 (e.g., turismo, exportações), o imobiliário tem provado a sua resiliência, porventura fruto de um crescimento mais sustentado do que muitos pensavam.

Mas o setor não está imune à atual situação. Pelo contrário, este é um período de incerteza e os reais impactos da pandemia estão por determinar.

Neste contexto, e em plena discussão do orçamento de estado (OE) para 2021, importa perceber como atrair investimento.

Para o efeito, apresentamos um balanço sobre o que foi feito pelo Governo na anterior legislatura, por contraponto com o que deve ser feito na atual.

Fruto de uma situação política particular e de uma narrativa desfavorável ao investimento imobiliário, nos últimos anos foram adotadas várias medidas (algumas de interpretação difícil) que afastaram investidores, das quais destacamos:

While some sectors suffered heavily from the effects of the Covid-19 pandemic (ex. tourism, exports), real estate has proved its resilience, perhaps due to a growth that was more sustained than most people thought.

But the sector is not immune to the current scenario. On the contrary, this is a period of uncertainty, and the real impacts of the pandemic are still unknown.

In this sense, and in the middle of debate surrounding the State Budget (SB) for 2021, it is crucial to understand how to attract investment.

For this purpose, we present a summary of what was done by the Government in the last legislative term, as opposed to what should be done in this one.

Due to a particular political situation and a narrative that is unfavourable for real estate investment, various measures that repelled investors were adopted in recent years (some difficult to interpret), of which we highlight:

- (i) Arrendamento: a indemnização por atraso na renda passou de 50% para 20%; nos arrendamentos habitacionais, a oposição à 1ª renovação pelo senhorio passou a só produzir efeitos decorridos 3 anos e nos não habitacionais o senhorio passou a não se poder opor à renovação nos primeiros 5 anos após início do contrato; salvo estipulação em contrário, os arrendamentos com prazo certo passaram a renovar-se por 3 anos (habitacionais) ou 5 anos (não habitacionais), caso o prazo inicial seja inferior; alargou-se o âmbito do direito de preferência do arrendatário (tendo a medida já sido parcialmente declarada inconstitucional); reforçaram-se os direitos do arrendatário em caso de demolição ou obras de remodelação ou restauro profundos;
- (ii) Alojamento Local (AL): restringiu-se a criação de novos estabelecimentos de AL, nomeadamente através das zonas de contenção;
- (iii) Adicional ao IMI: foi instituído um imposto extra sobre a detenção de imóveis que visa tributar certo tipo de prédios e que, no caso de imóveis de pessoas singulares, se traduz num imposto sobre a riqueza, uma vez que parte do valor dos imóveis está excluído;
- (iv) Golden Visa (GV): no último OE foi aprovada uma autorização legislativa que, na prática, permite ao Governo acabar com o GV, porquanto visa excluir a concessão de vistos a quem pretenda investir em Lisboa e no Porto.

Perante este cenário e face aos desafios futuros, o caminho deve ser o inverso e pró-investimento. Importa, pois:

- (i) Voltar a flexibilizar o arrendamento, reequilibrando posições e dando segurança a quem investe, criando também oferta;
- (ii) Com o desemprego a subir e pensando no regresso do turismo, operacionalizar de novo o AL, como fonte alternativa de rendimento;
- (iii) Extinguir o AIMI;
- (iv) Redinamizar o programa GV, como polo de atração do investimento que nos pode fugir;
- (v) Reduzir o IVA na construção nova;
- (vi) Simplificar/digitalizar os licenciamentos;
- (vii) Promover a realização de negócios digitais.

Para o imobiliário estar na linha da frente da recuperação económica, é preciso tomar as opções certas já e transformar as dificuldades numa oportunidade.

- (i) Rental: indemnification for rent arrears went from 50% to 20%; in residential leases, opposition to the 1st lease renewal by the landlord now only takes effect after 3 years, and in non-residential leases, the landlord can no longer oppose lease renewal in the first 5 years after the lease has entered into force; unless otherwise stipulated, fixed term lease agreements are now renewed for 3 years (residential) or 5 years (non-residential), if the initial duration is less; the scope of the tenant's pre-emption right was expanded (although this measure had already been partially declared unconstitutional); the tenant's rights were reinforced in the case of demolition or extensive remodelling or restoration works;
- (ii) Local Lodging (LL): the creation of new LL establishments was restricted, namely by implementing containment zones;
- (iii) Additional Municipal Property Tax (IMI): an additional tax was applied to property ownership, for the purpose of taxing certain types of buildings. In the case of properties belonging to individual persons, this represents a wealth tax, since part of the property's value is excluded;
- (iv) Golden Visas (GV): the last SB approved legislative powers that, in practice, allow the Government to abolish GV, in order to exclude the concession of visas to entities seeking to invest in Lisbon and Porto.

Considering this scenario and future challenges, the course of action should be the opposite and drive investment. Therefore, it is crucial to:

- (i) Make rentals flexible again, rebalancing interests and providing security to those who invest, while also creating supply;
- (ii) With unemployment rising and bearing in mind a comeback in tourism, resume the operation of LL, as an alternative source of revenue;
- (iii) Abolish AIMI;
- (iv) Revitalise the GV program, as a way to attract investment that may otherwise go elsewhere;
- (v) Reduce VAT on new-build;
- (vi) Simplify/digitalise the licensing process;
- (vii) Enable digital deals.

For real estate to remain on the front line of economic recovery, the right decisions must be made now to transform difficulties into opportunities.