

OPINIÃO



**JOÃO MAGALHÃES
RAMALHO**

Especialista em Direito
Fiscal, na Telles Advogados

Uma análise serena sobre os vistos gold

F

oi aprovada pelo Parlamento uma autorização legislativa que permite ao Governo restringir ao interior, à Madeira e aos Açores os investimentos imobiliários de acesso aos vistos gold. Na opinião do PS procura-se retirar a pressão imobiliária de Lisboa e Porto, contribuindo para uma maior coesão territorial e mais emprego.

Os vistos gold, que na verdade não são um visto, mas uma modalidade de autorização de residência, visam conceder aos nacionais de Estados fora da UE e do EEE uma autorização para residir em Portugal a troco da realização de um investimento relevante por cinco anos (sendo o mais popular o investimento imobiliário de 500 mil euros).

Embora os programas de incentivo não tenham de durar para sempre, certo é que a forma desastrada como a nova medida foi anunciada já está a mexer com o mercado imobiliário. Vale a pena, por isso, questionar se os vistos gold são os reais causadores da falta de oferta imobiliária para os portugueses.

Apesar de os vistos gold terem contribuído para um efeito especulativo nos imóveis de valor próximo aos 500 mil euros, todas as estatísticas demonstram que o surto imobiliário se deve principalmente ao aumento do turismo, ao número crescente de europeus a viver em Portugal com poder de compra, às taxas Euribor negativas, e ao aumento do crédito imobiliário.

É importante, por isso, analisar friamente os números e dar aos vistos gold a importância que realmente têm. Se é um facto que, de um total de 8.207 vistos gold concedidos, 7735 (94%) são relativos a imóveis, a importância dos investimentos realizados ao abrigo deste programa em termos de volume de transações terá tido um peso de 7% em Lisboa e Porto. Por outro lado, Lisboa concentrou 71% do investimento dos vistos



Miguel Baltazar

gold, cabendo ao Porto apenas 1%. Ou seja, a percepção de que todo o litoral está "inundado" por vistos gold é errada.

Em Lisboa, as freguesias que mais sofreram com o aumento do valor por metro quadrado foram Santo António (Avenida da Liberdade) e a Misericórdia (Bairro Alto e Cais do Sodré), zonas com um parque imobiliário historicamente degradado e que nunca foram polos agregadores da população. É por isso no mínimo preconceituoso afirmar que o problema da falta de habitação tem como causa direta estes vistos.

Apesar do inexpressivo impacto na disponibilidade de novos imóveis, deve sublinhar-se que em dezembro de 2019

**Todas
as estatísticas
demonstram
que o surto
imobiliário se deve
principalmente
ao aumento
do turismo.**

o investimento total dos vistos gold foi de 4.992 milhões de euros, cabendo 4.509 milhões ao imobiliário. Ou seja, o peso real na economia não é despreciable.

Só ao nível das receitas do Estado, os vistos gold terão permitido um encaixe de 272 milhões em IMT e IS, 946 milhões em IRC (considerando 5% de comissões sobre as vendas * 21%) e 217 milhões em IVA (23% sobre as comissões). Em IMI serão cobrados 13 milhões por ano (ou 68 milhões ao longo do ciclo mínimo de cinco anos do visto). Também o SEF arrecadará 189 milhões nos cinco anos (por casal).

Como é óbvio, a eliminação da possibilidade do investimento imobiliário

para efeitos dos vistos gold em Lisboa e Porto não impedirá a procura para imóveis de valor superior a 500 mil euros enquanto se mantiverem os fatores que originaram o "boom" imobiliário.

Porém, ao anunciar-se uma medida desta magnitude parecem ter sido ignorados os efeitos negativos que a mesma terá no imediato em termos da marca Portugal, da redução da liquidez para quem já comprou, e das dificuldades de escoamento de imóveis em construção. Paradoxalmente, Portugal arrisca perder muitos mais empregos e investimento do que aqueles que a nova política visa criar. Por outro lado, é no mínimo ingénuo acalentar que a nova política vai deslocalizar empresas para Portugal com base nesta vantagem. Somente aqueles que já previam criar postos de trabalho beneficiarão da medida.

Se realmente o Governo avançar no sentido assinalado, é importante criar as condições para que todos fiquem a ganhar. É essencial emitir regras claras e dar tempo aos investidores para se adaptarem.

Será ainda crucial desenvolver o mercado dos fundos – a lei permite a concessão de vistos gold a quem invista 350 mil euros nestes veículos – canalizando recursos para áreas reprodutivas da economia (veja-se o programa americano do EB-5). Jogando aqui com a ausência de impostos na aquisição e detenção de imóveis e no atrativo regime fiscal dos fundos. Finalmente, ao invés de excluir radicalmente zonas de investimento, fariam mais sentido elevar os limites do investimento em Lisboa – para 750 mil euros – ou impor a obrigatoriedade da afetação dos imóveis a programas de habitação. Será muito pedir algum bom senso e o estudo aprofundado desta realidade? ■