

ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA “INVESTIMENTO” ESTRANGEIRO

Paulo de Morais

13 . XI . 2108

**FRENTE
CÍVICA**
Vamos em frente!

17.ª EDIÇÃO



CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA PORTUGUESA

De acordo com a Lei Constitucional n.º 1/2005, de 12 de Agosto
INCLUI OS TEXTOS DAS ANTERIORES REVISÕES

- Declaração Universal dos Direitos do Homem
- Organização, funcionamento e processo do Tribunal Constitucional
- Exercício do direito de petição
- Publicação, identificação e formulário dos diplomas
- Iniciativa legislativa de cidadãos

Artigo 104.º

(Impostos)

1. O imposto sobre o rendimento pessoal visa a diminuição das desigualdades e será único e progressivo, tendo em conta as necessidades e os rendimentos do agregado familiar.
2. A tributação das empresas incide fundamentalmente sobre o seu rendimento real.
3. A tributação do património deve contribuir para a igualdade entre os cidadãos.
4. A tributação do consumo visa adaptar a estrutura do consumo à evolução das necessidades do desenvolvimento económico e da justiça social, devendo onerar os consumos de luxo.



REGULAMENTO DE GESTÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

NOVIMOVEST

11 de Maio de 2017

4. Em sede de IMT

São reduzidas para metade as taxas de IMT das aquisições de imóveis dos Fundos de Investimento Imobiliário e equiparáveis que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional (artigo 49.º do EBF).

5. Em sede de IMI

São reduzidas para metade as taxas de IMI dos prédios integrados em Fundo de Investimento Imobiliário constituídos de acordo com a legislação nacional (artigo 49.º do EBF).

Notas:

- O presente regime fiscal é aplicável a partir de 01 de Julho de 2015.

Dez maiores Fundos Imobiliários em junho de 2018

Nome F.I.I	Classificação	Total da Carteira (EUR)
CA Património Crescente	F. Aberto Acumulação	575.434.948
Fundimo	F. Aberto Rendimento	561.259.951
Imofomento	F. Aberto Rendimento	364.182.982
NovImovest	F. Aberto Acumulação	340.899.786
Vip	F. Aberto Rendimento	292.152.309
Fimes Oriente	Fundo Fechado	274.611.851
Imonegócios	F. Aberto Acumulação	254.224.209
AF Portfólio Imobiliário	F. Aberto Acumulação	245.293.922
NB Património	F. Aberto Rendimento	214.092.173
Amoreiras	Fundo Fechado	208.598.637

IMI (0% DE ISENÇÃO)



IMI: sabe bem pagar tão pouco



- Taxas
- Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis
- Principais isenções e benefícios fiscais em IMI

Principais isenções e benefícios fiscais em IMI

Quer o Código do IMI quer o EBF preveem uma série de isenções e benefícios fiscais, desde que cumpridos determinados requisitos, dos quais se destacam os seguintes:

- Investimentos de natureza contratual;
- Prédios localizados nas áreas de localização empresarial. Este regime é aplicável para os imóveis adquiridos ou concluídos até 31 de dezembro de 2016;
- Isenção para habitação própria e permanente e arrendamento para habitação (1):

Valor patrimonial tributário	Período de isenção (anos)
0 - € 125.000	3

Reabilitação Urbana

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período três anos após as obras de reabilitação, renovável por mais cinco anos, a requerimento do proprietário, nos casos de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente.

Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional

Ficam isentos de IMI, enquanto se mantiverem na carteira dos FIIAH, os prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente que integrem o património dos fundos.

Utilidade turística

Ficam isentos de IMI, por um período de sete anos, os prédios integrados em empreendimentos a que seja atribuída a utilidade turística.

Regime Fiscal de Apoio ao Investimento

Ficam isentos ou sujeitos a redução de IMI, por um período até 10 anos a contar do ano de aquisição ou construção do imóvel, os prédios utilizados pelo promotor no âmbito dos investimentos que constituam aplicações relevantes nos termos legalmente definidos.

IVA 6% (TURISMO)



IVA 23% (ELECTRICIDADE)





VISTOS GOLD

De 8 de Outubro de 2012 a 31 de Outubro de 2018, foram atribuídos 6.687 Vistos Gold

6320

- **Aquisição de imóveis**

355

- **Transferências de capital**

12

- **Criação de emprego (pelo menos, 10 postos de trabalho)**

Até 2014

- 2203 vistos Gold (só três por criação de emprego)
- Restantes especulação imobiliária e lavagem de dinheiro

2015

- 2788 Autorizações de Residência para Investimento
- 2635 por via do requisito da aquisição de bens imóveis, pelo que esta modalidade representa cerca de 95% do total dos vistos atribuídos.

2016

- 1414 vistos

**Até Out.
2018**

- 6687 investidores (11370 familiares)