

## Impostos municipais e a relação com o mercado imobiliário residencial em Portugal

Nos últimos cinco anos, os preços das casas em Portugal aumentaram cerca de 63%, o que significa que uma casa que, em 2017, custava 100.000 euros passou a custar cerca de 163.000 euros em 2022.<sup>1</sup> De igual modo, o número de transações aumentou de forma expressiva, cerca de 32% no acumulado dos últimos cinco anos. Neste artigo, iremos analisar como é que os impostos municipais relacionados com a habitação evoluíram neste período e perceber a relação com o mercado imobiliário residencial.

Antes de mais, vamos olhar para a execução orçamental da Administração Local (AL). De uma forma geral, a AL tem registado excedentes nos últimos 14 anos, em torno de 0,2% do PIB em média (ver primeiro gráfico). As receitas da AL são, em larga medida, relativas a receita fiscal e transferências correntes, cada uma com um peso de cerca de 37% em 2022 (superior aos 30% registados em 2009). A receita fiscal incorpora os denominados impostos municipais, onde se inclui o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI),<sup>2</sup> o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT),<sup>3</sup> a Derrama<sup>4</sup> e o Imposto Único de Circulação (IUC).<sup>5</sup> Entre estes, os dois primeiros (IMI e IMT) representavam, no conjunto, cerca de 82% do total da receita fiscal e 30% da receita total em 2022<sup>6</sup> (cerca de 77% e 23%, respetivamente, em 2009), sendo uma importante fonte de financiamento dos municípios. De igual modo, do lado das transferências, destaca-se o contributo das transferências feitas pelo Fundo de Equilíbrio Financeiro (FEF), que representava, em 2022, quase metade das transferências correntes.<sup>7</sup>

1. O dado relativo a 2022 ainda não é conhecido, pelo que os cálculos usam as previsões BPI Research para 2022.

2. Imposto municipal pago pelos proprietários de imóveis, calculado sobre o valor patrimonial tributário, de acordo com diferentes taxas mediante o tipo de imóvel. A receita diz respeito ao município onde o imóvel se encontra.

3. Imposto municipal, pago pelo adquirente do imóvel, dependente do valor da escritura do contrato ou valor patrimonial tributário (o maior dos dois), da taxa, localização e finalidade. A receita cabe aos municípios onde se localizam os imóveis.

4. A derrama é um imposto municipal que incide sobre o lucro tributável do exercício do ano anterior e não isento de IRC das pessoas coletivas; depende da localização, volume de negócios, postos de trabalho criados/mantidos.

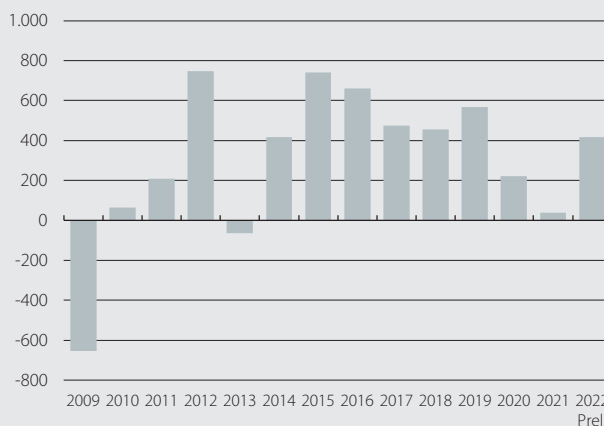
5. Imposto relativo aos detentores de veículos matriculados ou registados no país, pago anualmente no mês de matrícula, por pessoas singulares e coletivas. O montante depende do ano de matrícula, combustível usado, cilindrada e emissões de CO<sub>2</sub>.

6. De acordo com os dados preliminares da execução orçamental em contabilidade pública, divulgados pela DGO.

7. De forma a garantir o equilíbrio financeiro, existe uma repartição dos recursos entre o Estado e os municípios através das seguintes transferências: subvenção geral através do Fundo de Equilíbrio Financeiro (FEF), subvenção específica através do Fundo Social Municipal, uma contribuição equivalente a 5% do IRS e uma contribuição de 7,5% da receita de IVA proveniente dos sectores do alojamento, restauração, comunicações, eletricidade, água e gás.

### Portugal: saldo das Adm. Locais

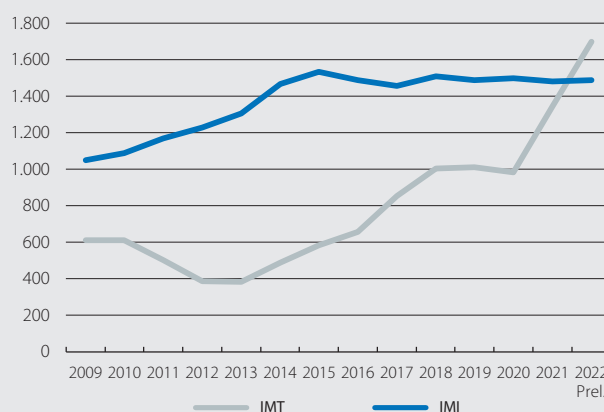
(Milhões de euros)



Fonte: BPI Research, com base nos dados da DGO.

### Portugal: receita de IMI e IMT

(Milhões de euros)



Fonte: BPI Research, com base nos dados da DGO.

Por sua vez, as principais despesas dos municípios incluem despesas com pessoal, aquisição de bens e serviços (como os gastos relativos a combustíveis, rendas, material de escritório, comunicações...), transferências correntes (por exemplo, transferências para as juntas de freguesia) e aquisição de bens de capital ou investimento (onde se incluem a aquisição de software, equipamentos sociais, obras, arruamentos...). Estas quatro rubricas foram as responsáveis por mais de 92% da despesa incorrida pela AL em 2022 (acima dos cerca de 87% que representavam em 2009).

Como vimos anteriormente, a receita arrecadada em sede de IMI e IMT é uma importante fonte de financiamento para os municípios. Nos últimos cinco anos, estes dois impostos aumentaram, no conjunto, quase 38%, um crescimento especialmente relevante no caso do IMT (98,5%) (ver segundo gráfico). Este comportamento reflete-se na

alteração da estrutura da receita fiscal da AL; assim, em 2017, o IMI representava cerca de 50% da receita fiscal da AL, um peso que caiu para 38% em 2022. Em sentido contrário, o IMT passou de um peso de 29% em 2017 para 44% no ano passado, tal como é visível no terceiro gráfico.

Tendo em conta a formulação do IMT, o valor arrecadado depende do montante das transações de habitações e/ou do número de transações, uma relação que está representada no último gráfico. Assim, confirma-se que um aumento do valor total das transações de casas gera um aumento da receita de IMT. De igual modo, uma variação de 1% no montante das transações gerou, em 2022, cerca de 1,7% de aumento da receita de IMT (face a 1,0% em 2017). Esta relação com o mercado imobiliário residencial não acontece com a receita de IMI, já que este imposto depende do número de casas existente e do valor patrimonial tributário, e não de novas transações. No entanto, importa ter presente que o montante de receita de IMT depende também de outros fatores não analisados neste artigo, como alterações de taxas ou regulação.

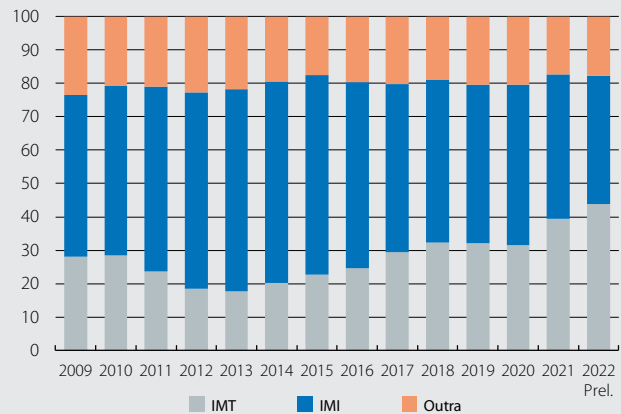
Ainda não temos dados sobre a execução orçamental por município em 2022, mas, de acordo com as contas de 2021, verifica-se que há câmaras mais dependentes da receita de IMI e IMT do que outras. Por exemplo, dentro da Área Metropolitana de Lisboa, estas receitas representavam cerca de 30% da receita total de Sintra, um valor que atinge quase 50% em Cascais. Por sua vez, na Área Metropolitana do Porto, enquanto em Gondomar estas receitas atingem uma percentagem de cerca de 24%, em Vila Nova de Gaia atinge cerca de 40%.

A nossa perspetiva para o mercado imobiliário residencial em Portugal em 2023 é de uma ligeira correção dos preços das casas, e de uma correção mais forte no caso das transações. Neste contexto, é possível que a receita de IMT diminua em 2023, mas estimamos que continue em níveis superiores ao pré-pandemia, pelo que, mantendo-se tudo o resto constante, não nos parece que venha a ser um problema no financiamento dos municípios.

Vânia Duarte

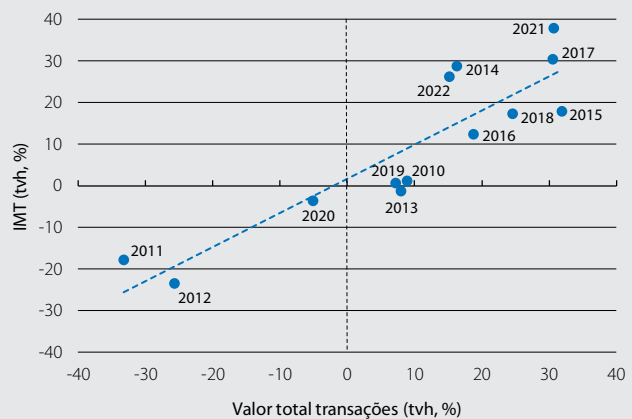
**Portugal: receita de IMI e IMT**

Peso na receita fiscal (%)



Fonte: BPI Research, com base nos dados da DGO.

**Portugal: relação entre IMT e montante total de transações de casas**



Fonte: BPI Research, com base nos dados da DGO e INE.