



É só fazer as contas!

Talvez porque não há mercado de arrendamento há várias décadas, parece ter-se perdido a noção das regras básicas do seu funcionamento e, também, das motivações dos proprietários e, porque não dizê-lo, dos investidores.

Sim, porque o arrendamento não é nem pode ser visto como uma solução de recurso para um prédio "encalhado" ou para uma família em dificuldades. Para o inquilino, o arrendamento é uma forma de ter habitação adequada às necessidades actuais, sem esforço de investimento e sem compromissos e riscos desnecessários ou insuportáveis. Para os proprietários é uma forma de rentabilizar e manter o respectivo património, adquirido como aplicação segura de poupanças ou como meio de investimento.

De qualquer forma, o arrendamento pressupõe que se mantenha a segurança e a liquidez da propriedade e que o rendimento obtido seja comparável a outras aplicações alternativas e permita, ainda, financiar a conservação do imóvel.

Posto isto, será que a actual legislação e os impostos são compatíveis com as condições enunciadas?

Suponhamos que um investidor adquire um apartamento por 100 mil euros e o coloca no mercado de arrendamento. Qual deverá ser o valor da renda?

Se tomarmos como termo de comparação o rendimento de um depósito a prazo, vencendo uma taxa de juro bruta de 4%, deduzida de uma taxa (liberatória) de IRS de 21,5%, obteremos um rendimento líquido de 3140 euros por ano, isto é, de 262 euros por mês.

Para calcular o preço da renda equi-

valente, teremos que adicionar aos 3140 euros o valor correspondente à diferença do imposto a pagar, que dependerá do escalão do IRS que resultar do englobamento da renda (poderá ir aos 46,5%), a parcela correspondente ao IMI e, ainda, um valor para manutenção anual equivalente a 1% do preço do imóvel. Finalmente, deveremos quantificar o risco correspondente à eventualidade do inquilino deixar de pagar a renda e o processo de despejo se poder prolongar por dois anos, acrescido das despesas que lhe são inerentes (situação que esperamos ver corrigida brevemente).

Para poupar-lhes as contas e considerando apenas o impacto dos impostos e do custo de manutenção, excluindo o prémio do risco de incumprimento por parte do inquilino, o valor da renda mensal equivalente à aplicação finan-

ceira atinge, para uma taxa máxima de IRS, qualquer coisa como 736 euros mensais. O valor da renda, para que seja compensadora, terá que ser tanto maior quanto mais rico for o senhorio!

Se não fosse a sobretaxação das rendas, traduzida no englobamento em IRS e a dupla tributação parcial do IMI (apenas dedutível no rendimento colectável), a mesma renda poderia baixar, em termos teóricos, para próximo dos 345 euros mensais.

A diferença entre uma e outra é a medida do impacto negativo do actual quadro fiscal no mercado do arrendamento, isto é, na desmotivação dos senhorios e investidores e nas dificuldades dos candidatos a arrendatários.

Elementar, não é?

Dr. José Matos

Secretário-Geral da APCMC

D.N. 27-SET-2011