

opinião



Luís Lima
Presidente da Direcção
Nacional da Apeimp
(Associação dos
Profissionais e Empresas
de Mediação Imobiliária
de Portugal)

Arrendamento transparente exige uma taxa liberatória

A DEFESA da aplicação de uma taxa liberatória aos rendimentos obtidos no arrendamento urbano, opção que tenho vindo a defender com alguma insistência, é uma condição *sine qua non* para a dinamização desse segmento emergente do nosso mercado imobiliário.

MUITA GENTE reconhece que a revitalização do mercado de arrendamento urbano é uma das saídas possíveis para o nosso próprio crescimento e desenvolvimento, no actual quadro da nossa economia e no difícil contexto global em que ele se inscreve.

MAS COMO PODEMOS dinamizar este segmento de mercado captando investimento interno na aplicação de poupanças, ou captando investimento externo, se não somos capazes de prever, minimamente, o peso dos encargos, nomeadamente da fiscalidade?

ACTUALMENTE, as rendas são taxadas em sede do IRS dos proprietários que colocam imóveis no mercado de arrendamento, o que significa uma incerteza quanto aos valores dos impostos a cobrar, num quadro em que há a possibilidade atingirem uma percentagem de 50%.

COMPARANDO esta realidade com a que ocorre noutros investimentos, mais voláteis e de menor impacto na sociedade onde se aplicam taxas liberatórias, como é o caso das mais-valias sobre valores mobiliários, estamos perante uma gritante injustiça fiscal.

UMA INJUSTIÇA que, o meu ver, é também cega, pois será cometida em nome das potenciais vantagens para o Fisco, vantagens que estão por comprovar, pois não é certo que uma taxa liberatória se traduzisse em menor receita fiscal via mercado de arrendamento urbano.

UMA TAXA liberatória será percentualmente mais favorável do que a solução ainda em vigor de taxar tais rendimentos em sede de IRS, mas o aumento potencial de imóveis no mercado de arrendamento que proporcionará, vai, seguramente, aumentar a receita aí cobrada.

COMO AINDA há poucos dias sublinhei publicamente, não há investimentos sem retornos minimamente previsíveis e, no caso do mercado do arrendamento urbano, estes são transparentes e previamente calculáveis com a adopção da taxa liberatória.

SEM ESTA TAXA, que anula a variação, às vezes ampla, que o peso da fiscalidade pode assumir quando incluída nos rendimentos do IRS, jamais o mercado do arrendamento urbano renascerá, esmorecendo até a própria dinâmica da reabilitação urbana.

O QUE, além de tudo já evoquei em defesa desta opção, também retira a possibilidade de o mercado de arrendamento voltar a assumir-se como investimento seguro de poupanças acumuladas, para suprir quebras de rendimento inerentes à passagem à situação de reforma. ●

imobiliário

O FASCÍNIO PELO CAMPO

O Turismo Rural continua a ser uma boa opção. Os proprietários da Quinta de Santa Maria, em Arruda dos Vinhos, recuperaram e reconvertiram a propriedade para Hotel Rural e verificaram que vale a pena investir neste segmento de mercado.

Texto de FERNANDA PEDRO

Na casa-mãe manteve-se a traça dos seis quartos existentes, tendo sido acrescentadas casas-de-banho

A CERCA de 30 minutos de Lisboa, em Arruda dos Vinhos, na fronteira entre o Ribatejo e a Estremadura, encontramos o Quinta de Santa Maria - Hotel Rural. Não é uma propriedade com muitos anos de existência, mas promete fazer história. O conceito não é novo, mas a procura por este tipo de produto fez com que a Quinta de Santa Maria se tenha transformado num sucesso.

Os actuais proprietários adquiriram a quinta em 2007 e, se inicialmente pensaram em criar um hotel destinado ao turismo sénior, rapidamente se aperceberam das potencialidades que este local oferecia para alargar e transformar o projecto num hotel rural.



Rita Botto, proprietária e gerente da Quinta de Santa Maria, natural de Torres Vedras, habituada desde sempre a viver em quintas, onde família e amigos mantinham a casa cheia, sempre gostou de receber e de estar rodeada de pessoas em ambiente familiar. «Não havendo nada do género na zona, a aposta no Turismo Rural foi logo encarada como uma forma de colmatar uma falta que se vinha sentindo, contribuindo para o desenvolvimento turístico do concelho de Arruda dos Vinhos, em particular, e da região do Oeste, em geral», refere.

Depois da tomada de decisão, meteu mãos-à-obra e transformou e modernizou os espaços existentes para adaptá-los à nova funcionalidade. De raiz, foi construído apenas o restaurante, inaugurado em Agosto de 2010, integrado e 'colado' ao edifício principal. E está já em construção um edifício que deverá ser utilizado como espaço de spa, com valências nessa área, massagens orientais ou produtos oriundos da Quinta.

Na casa-mãe, manteve-se a traça arquitectónica dos seis quartos que já existiam, tendo-lhes apenas acrescentado casas-de-banho privadas, que não tinham, para além de aquecimento central e pormenores de conforto e modernidade.

Os quatro apartamentos actuais foram adaptados, já que eram adegas e arrecadações. Também foram projectados os jardins, à

medida dos gostos dos proprietários e das novas funções da Quinta, uma vez que só existiam vinhas. Ficou apenas uma pequena área de vinha, com possibilidade de ser utilizada principalmente em termos lúdicos pelos visitantes.

A piscina foi também remodelada e tornou-se polivalente para funcionar de Verão e Inverno, e o ginásio foi transformado em sala de reuniões. Os animais continuam a existir, mas em instalações remodeladas, e com a vertente de Quinta Pedagógica, apta a receber crianças e público em geral.

UM MILHÃO E MEIO DE EUROS DE INVESTIMENTO

«Foram cerca de três anos de obras profundas, a fim de reverter os espaços e modernizar a Quinta, de forma a transformá-la em Hotel Rural, aberto ao públi-



A propriedade tem três hectares à disposição dos viajantes, incluindo uma Quinta Pedagógica

co em Setembro de 2009. Obras que irão prosseguir, com toda a certeza, à medida que o projecto se vai alargando a novos objectivos», explica a proprietária. Só para a compra foi necessário investir cerca de um milhão de euros, e na remodelação já ultrapassa o meio milhão.

São três hectares de propriedade para que os visitantes possam usufruir do que o nosso país oferece, nomeadamente esta região. Apesar da Quinta não ter um passado muito relevante, já que a sua fundação remonta ao início do século XX, a opção dos proprietários foi manter as características arquitectónicas dos edifícios já existentes. Contudo, as remodelações tiveram sempre em vista a criação de uma quinta 'tradicional' da região, como modelo para os visitantes. ●