(Tradução)

Nota de imprensa

**Governo lança novas medidas de gestão do mercado imobiliário**

(7 de Fevereiro de 2018)

Para promover o desenvolvimento salutar do mercado imobiliário a longo prazo, o Governo da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) vai lançar novas medidas de gestão da procura do mercado imobiliário, nomeadamente: o cancelamento do disposto da concessão da isenção da contribuição predial urbana aos prédios arrendados que estejam devolutos; e a cobrança do imposto do selo, com a aplicação de 5% ou 10% incidente sobre a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis destinados a habitação, pelos adquirentes. As duas propostas de lei, isto é, a alteração ao Regulamento da Contribuição Predial Urbana e o imposto do selo sobre a aquisição de mais do que um bem imóvel destinado a habitação foram apreciadas e aprovadas, respectivamente, em 6 e 7 de Fevereiro (ontem e hoje), pela Assembleia Legislativa através do processo de urgência, entrando em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Boletim Oficial da RAEM. Em simultâneo, para ajudar os jovens de Macau a adquirirem casas, a Autoridade Monetária de Macau lançou também um disposto sobre os limites do rácio dos empréstimos hipotecários destinados à aquisição do primeiro bem imóvel aos jovens qualificados, sendo aligeirados os requisitos para o rácio dos empréstimos hipotecários aos requerentes do empréstimo até 80% a 90%, entrando em vigor as respectivas disposições legais no mesmo dia do imposto de selo acima referido.

Conforme os dados da Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, o índice de preços da habitação aumentou de 203,3 no primeiro trimestre de 2016, para 258 no quarto trimestre de 2017, ou seja com um acréscimo de 27%. As informações da Direcção dos Serviços de Finanças (DSF) também demonstram que, no mesmo período, cerca de 40% da transmissão dos bens imóveis destinados a habitação pertence à aquisição de mais do que um bem imóvel pelos adquirentes e, de entre os quais, mais de 90% dos compradores que adquiriram mais do que um bem imóvel destinado a habitação são residentes da RAEM. Em simultâneo, têm havido opiniões na sociedade, exigindo ao Governo que seja cancelada a concessão da isenção da contribuição predial urbana aos prédios arrendados que estejam devolutos. Actualmente, os contribuintes estão obrigados, a si próprio, a participar, junto da DSF, a situação de desocupação dos prédios arrendados, sendo realizadas as fiscalizações in loco a cada um dos prédios participados pelos inspectores da DSF. De acordo com as informações de 2017, verificaram-se 2.015 prédios devolutos participados (dos quais 435 foram fracções habitacionais), implicando uma colecta de 17.539.275,00 patacas, tendo ocorrido no ano passado 4.200 fiscalizações in loco levadas a cabo pela DSF.

Tendo em conta a tendência da recuperação da situação quente do mercado imobiliário, o Governo da RAEM considera necessário lançar, de novo, medidas específicas, tais como: o cancelamento da concessão da isenção da contribuição predial urbana aos prédios arrendados que estejam devolutos; a cobrança do imposto do selo sobre a aquisição; e o disposto sobre os limites do rácio dos empréstimos hipotecários destinados à aquisição do primeiro bem imóvel aos jovens qualificados, etc., no sentido de promover um desenvolvimento do mercado imobiliário saudável a longo prazo.

As respectivas medidas abrangem:

O cancelamento da concessão da isenção da contribuição predial urbana aos prédios arrendados que estejam devolutos: Tendo por objectivo aumentar os encargos dos proprietários dos prédios devolutos, levar os contribuintes a serem mais activos a lançar os prédios devolutos que possuem no mercado imobiliário de arrendamento, bem como reduzir o açambarcamento de prédios, foram revogadas, através da alteração ao Regulamento da Contribuição Predial Urbana, as disposições sobre a não tributação da contribuição predial urbana em relação aos prédios devolutos. Daqui em diante, os proprietários dos prédios devolutos estão sujeitos ao pagamento da contribuição predial urbana conforme as disposições relativas aos prédios não arrendados.

A cobrança do imposto do selo sobre a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis destinados a habitação: com vista a estabilizar o mercado imobiliário e, em simultâneo, oferecer mais oportunidades aos indivíduos que pretendam adquirir o seu primeiro bem imóvel, é cobrado, para além dos impostos devidos, o imposto do selo sobre a aquisição, tributado com base no valor de transmissão ou no valor estimado do bem imóvel, aos adquirentes que adquiram mais do que um bem imóvel ou direito sobre bem imóvel destinado a habitação, sendo aplicada a taxa de 5% do imposto do selo sobre a aquisição, no caso de o bem imóvel adquirido ser o segundo do adquirente, ou a taxa de 10% no caso de o bem imóvel ser o terceiro ou mais do adquirente. Para executar o disposto no diploma, caso uma das partes do casal possua um bem imóvel ou direito sobre bem imóvel, considera-se que também a outra parte exerce a posse sobre aquele bem imóvel ou direito sobre bem imóvel.

Para cuidar das necessidades das pessoas que substituem as suas casas por outras, caso os adquirentes adquiram apenas um bem imóvel não possuindo inicialmente mais do que um bem imóvel, podem requerer, no prazo de 90 dias a contar da data do registo de transmissão, a restituição da colecta do imposto do selo sobre a aquisição que tiverem pago, desde que, após o pagamento do imposto do selo sobre a aquisição com a aplicação da taxa de 5%, seja efectuada a transmissão desse bem imóvel ou direito sobre bem imóvel inicialmente possuído no prazo de um ano a contar da data dos documentos, papéis ou actos destinados à aquisição de mais do que um bem imóvel ou direito sobre bem imóvel, e que seja feito o registo da respectiva transmissão.

Por outro lado, quando entre os co-adquirentes que paguem o imposto do selo sobre a aquisição com a aplicação da taxa de 5% existam relações de matrimónio, parentes ou afins na linha recta e o número de bens imóveis ou direitos sobre bens imóveis possuídos inicialmente por cada um dos co-adquirentes não seja superior a um, podem, ainda, requerer a restituição da colecta do imposto do selo sobre a aquisição que tiverem pago, desde que seja efectuada a transmissão de qualquer bem imóvel inicialmente possuído no prazo acima referido e que seja feito o registo da respectiva transmissão.

O disposto sobre os limites do rácio dos empréstimos hipotecários destinados à aquisição do primeiro bem imóvel aos jovens qualificados: a respectiva disposição é aplicável aos residentes que sejam portadores de bilhete de identidade de residente permanente da RAEM, com a idade compreendida entre os 21 e os 44 anos (incluindo aqueles que ainda não tenham completado 45 anos). Desde que estes não possuam, na altura da realização de empréstimos, 50% ou mais do direito da propriedade de bem imóvel destinado a habitação em Macau, encontram-se preenchidos os requisitos necessários para o efeito. O direito da propriedade do respectivo bem imóvel não abrange o direito da propriedade adquirido por sucessão ou doação.

Segundo a respectiva disposição, quanto à hipoteca não para imóveis em construção, no caso de os imóveis habitacionais serem iguais ou inferiores a 3,3 milhões, o limite máximo do rácio do empréstimo hipotecário é de 90%; em relação aos imóveis habitacionais com valores entre 3,3 e 8 milhões, o limite máximo do rácio do empréstimo hipotecário é de 80%; e respeitante aos imóveis habitacionais em construção com valor igual ou inferior a 8 milhões, o limite máximo do rácio do empréstimo hipotecário é uniformizado em 80%.