

Paraíso perdido

ECONOMIA

A reforma do património vai agravar os encargos das casas registadas em *off-shore*.

Os proprietários, na sua maioria estrangeiros a residir no Algarve, estão a pressionar o Governo para que seja criado um regime transitório.

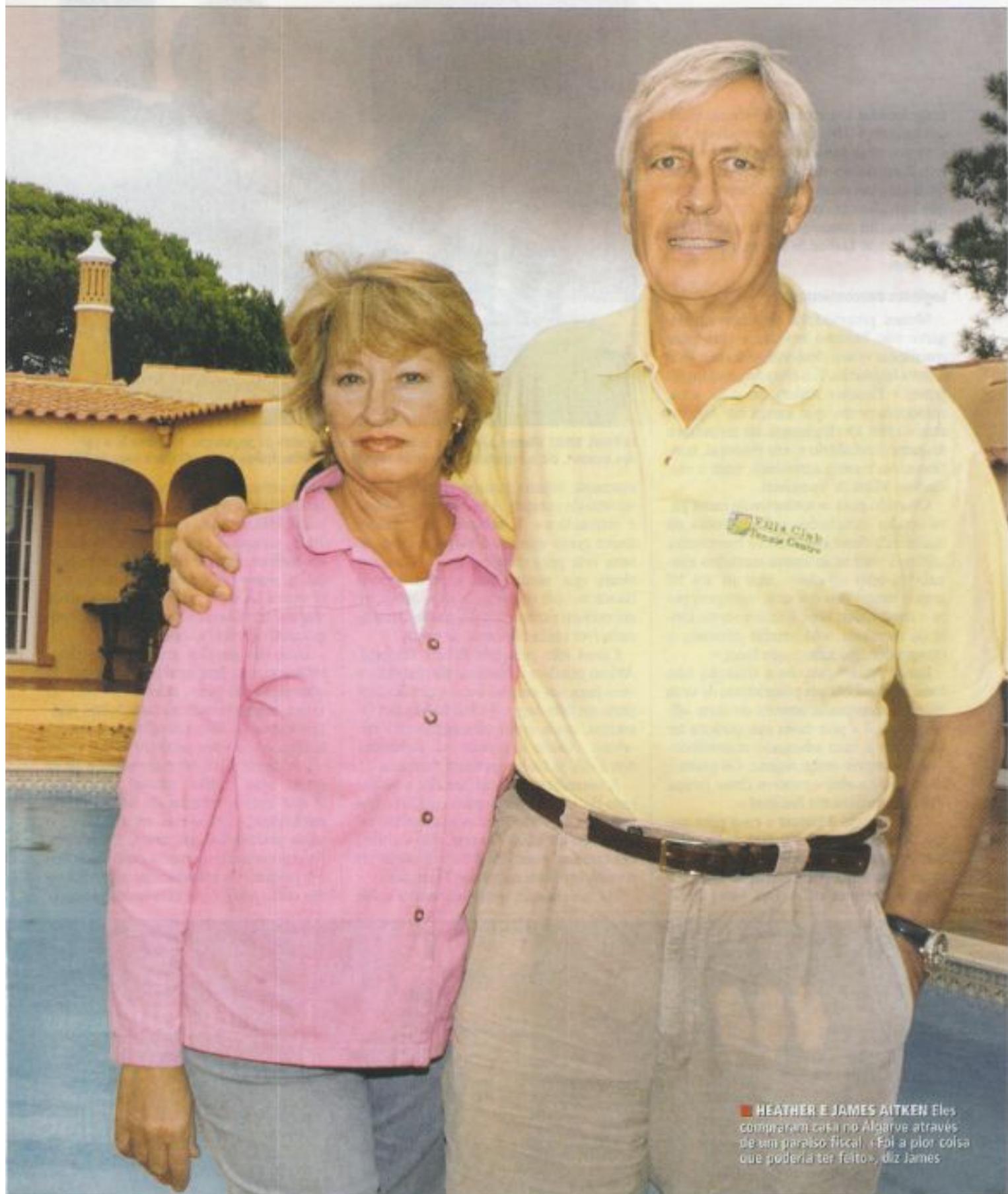
Mas os juristas já descobriram como contornar a lei: redomiciliar as propriedades para um paraíso fiscal que não faça parte da lista negra das Finanças

CARLA ALVES RIBEIRO E RITA MONTEZ

O restaurante Pinus Ria, entre a Quinta do Lago e Vale do Lobo, no Algarve, está cheio. É o quarto aniversário da Associação Empresarial de Almancil (AEA), que conta com 200 membros. Após a entrega dos prémios às empresas que mais se distinguiram no ano, Aníbal Moreno, presidente da AEA, dá uma boa notícia aos presentes: o governador civil de Faro, Valentim Rosado, não pôde comparecer, mas pediu para transmitir que conversara, ao telefone, com a ministra das Finanças sobre os novos impostos que vão recair sobre os imóveis detidos por *off-shore*, e as perspectivas são boas. É por estes circuitos que se estão a movimentar os proprietários algarvios com casas compradas através de paraísos fiscais, na tentativa de convencer o Governo a reconsiderar a reforma da tributação do património.

As alterações à fiscalidade dos imóveis entram em vigor a 1 de Janeiro de 2004 e penalizam fortemente as propriedades detidas por sociedades *off-shore* (ver caixa *O que muda*). Uma enorme dor de cabeça para os cerca de 20 mil proprietários algarvios que compraram imóveis recorrendo aos paraísos fiscais. Os números são avançados pela associação de Almancil que só nessa freguesia do concelho de Loulé identifica 2 127 ▶





■ **HEATHER E JAMES AITKEN** Eles compraram casa no Algarve através de um paraíso fiscal. «Foi a pior coisa que poderia ter feito», diz James

▶ PARAÍSO PERDIDO

propriedades em regime *off-shore*, entre um total de 4 028 registos de imóveis. No entanto, estas preocupações não se limitam à região do Algarve. Um advogado fiscalista com escritório em Lisboa conta que tem clientes com casas em nome de *off-shore* um pouco por todo o País, desde a Grande Lisboa às Beiras, Alentejo e Ribatejo.

Inglês descontentes

Muitos proprietários de casas no Algarve não hesitam em dar a cara para manifestar o seu descontentamento face à nova legislação. É o caso do casal inglês James e Heather Aitken, 56 e 52 anos, respectivamente, que vivem no Algarve desde 1988. Em Inglaterra, ele trabalhava no ramo imobiliário e, em Portugal, continuou na mesma actividade, com a mediadora Villas & Vacations.

Olhando para os anúncios de casas para vender espalhados pelas paredes da imobiliária deste inglês alto e bronzeado, saltam à vista as inúmeras moradias assinaladas com *off-shore*. Mas se até há pouco tempo isso era uma vantagem para o comprador, hoje, é uma enorme fonte de incerteza. «As vendas pararam, o comprador não sabe o que fazer.»

James Aitken percebe a situação, não fosse ele também um proprietário de uma moradia comprada através de uma *off-shore*. «Foi a pior coisa que poderia ter feito, mas o meu advogado aconselhou-me a comprar nesse regime. Os promotores – todos eles – vendem dessa forma. Era o procedimento habitual.»

O seu desejo é passar a casa para nome próprio, mas não o fará nas condições previstas na nova lei. «Para pôr a casa em meu nome, terei de pagar sisa e imposto sobre mais-valias. Ora, isso é extre-



■ PAUL TORZ «Temos ajudado a aumentar o nível de vida da população. Ajudámo-la a sair das trevas», diz o britânico que vive no Algarve e já redomiciliou a sua *off-shore* para os EUA

mamente injusto, porque eu paguei sisa no acto da compra. A lei é injusta, porque é retroactiva.» E salienta que «houve muita gente que usou as poupanças de uma vida para comprar casa». E outros ainda que recorreram a empréstimos bancários em *off-shore*, e que, agora, se encontram numa situação muito complicada (ver caixa *Hipoteca de risco*).

Como não pretende deixar Portugal, Aitken pondera a hipótese de transferir a casa para um paraíso fiscal que não faça parte da lista negra do Ministério das Finanças, onde estão catalogados 83 *off-shore*. «Estou a pensar em Delaware, nos EUA. Já tenho escritura marcada.»

A consultora Abacus ressalta a vantagem da transferência para os EUA, que têm grande influência nos assuntos do comércio mundial. Ou seja, dão a entender que será mais difícil essa *off-shore* vir a integrar a lista negra das Finanças.

Há, no entanto, quem não tenha assim

tanta certeza. É o caso de Peter Torkington, britânico, 69 anos, engenheiro aerospacial reformado. Em Portugal desde 1996, comprou casa em Vale do Lobo. «A melhor opção é retomar a propriedade em nome individual. Nada nos garante que a situação não volte a repetir-se daqui a cinco anos se a transferirmos para outra *off-shore*», frisa.

Uma das grandes preocupações deste britânico, que fala também em nome da associação de proprietários de Vale do Lobo, empreendimento com 1 200 imóveis (cerca de 40% em *off-shore*), é a actualização do valor patrimonial das casas. «É de morte. Os custos decorrentes de se estar aqui serão muito elevados.» É que, com a reforma da tributação do património, o Governo vai actualizar o valor patrimonial das casas, aproximando-o do valor de mercado, embora de forma gradual. Os proprietários algarvios estão convencidos que esse trabalho come-

» PARAÍSO PERDIDO

mita a transferência da propriedade para nome próprio com isenção de custos». No entanto, sempre vai dizendo que «o Governo está renitente» e que não está «seguro de que haverá alterações à solução já definida». A ministra das Finanças, ouvida na Comissão de Economia, na segunda-feira, 3, afirmou que não haverá alteração da taxa, podendo eventualmente encontrar-se uma «solução faseada».

O deputado socialista Joel Hasse Ferreira prefere a cautela quando fala sobre o assunto: «É uma questão complicada. Penso que deve ser discutida na Assembleia.» Curiosamente, um dos deputados do PS eleitos pelo círculo do Algarve, José Apolinário, é dos poucos a assumir a sua oposição face a eventuais recuos. «As *off-shore* não podem ter um regime de excepção. A reforma do património vai trazer maior justiça fiscal e as pessoas têm de se adaptar às regras», frisa.

É compreensível a posição do PS, tendo em conta que foi no Governo de Guterres que se passou a diferenciar os impostos a aplicar consoante se tratasse de um imóvel detido por uma entidade *off-shore* ou por um residente. O Orçamento de Estado para 2002, o último apresentado pelos socialistas, aumentou a contribuição autárquica para 2% para os imóveis detidos por entidades sediadas em paraísos fiscais.

Bomba atómica

Ricardo Borges, assistente de Saldanha Sanches na Faculdade de Direito de Lisboa e ex-adjunto do secretário de Estado dos Assuntos Fiscais do Governo socialista - Rogério Fernandes Ferreira -, não concorda com o aumento da taxa da CA previsto na reforma proposta. O jurista,

Os custos do 'off-shore'

A partir de 1 de Janeiro de 2004, as casas, em Portugal, detidas por sociedades *off-shore* sofrerão forte penalização fiscal. Em Espanha, a carga fiscal será, então, quatro vezes inferior à portuguesa

IMPOSTO A PAGAR EM SEDE DE CONTRIBUIÇÃO AUTÁRQUICA (CA), ATÉ AO FINAL DE 2003, E IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI), A PARTIR DE 2004, EM EUROS

	EXEMPLO 1 - Moradia na Quinta do Lago Concelho de Loulé, construída em 1996, com 600 m ² de área, 100 m ² de terraços e garagem, e mais 2.360 m ² de jardim		
	Actual	2004*	Após actualização**
Valor patrimonial	190 000	226 100	2 102 787
CA/IMI para residentes	2 090	Valor máximo 1 809	Valor máximo 10 514
CA/IMI para <i>off-shore</i>	3 800	11 305	105 139

	EXEMPLO 2 - Apartamento de três assoalhadas em Vale do Lobo Concelho de Loulé, construído em 1988, com cerca de 119 m ² e mais 13 m ² de terraços		
	Actual	2004*	Após actualização**
Valor patrimonial	37 388	83 000	351 817
CA/IMI para residentes	411	Valor máximo 471	Valor máximo 1 759
CA/IMI para <i>off-shore</i>	748	4 150	17 591

NOTA: Para estes cálculos, leitos pela Associação Empresarial de Alentejo, foi considerado um custo de construção de 600 euros por metro quadrado (tendo em conta uma portaria do ministro dos Obras Públicas, Transportes e Habitação, que estabelece o preço de construção por metro quadrado, nos vários concelhos do País), um coeficiente 3 para a localização (zona de elevado valor imobiliário), e um coeficiente de 1,5 para «qualidade e conforto» com novo taxa de 5% para as propriedades *off-shore*, mas sem a actualização do valor patrimonial, segundo a nova fórmula

**dos valores patrimoniais

Fonte: Associação Empresarial de Alentejo

que participou na elaboração das medidas socialistas, diz que «com a taxa a 2% o mercado não mexeu. Mas com a subida para 5% criou-se uma consciência mais aguda do problema. E as pessoas não vão pagar. Largou-se a bomba atómica, e o resultado será contraproducente».

Ricardo Borges, que também é consultor fiscal, sabe bem as formas existentes - legais -, de dar a volta às novas regras. «Uma solução possível é redomiciliar a sociedade para uma *off-shore* que não esteja na lista negra do Ministério das Finanças. Tanto pode ser para o estrangeiro, como para Portugal.» Gibraltar é, actualmente, o paraíso fiscal preferido em 90% dos casos.

E o que estão a fazer as pessoas nesta situação? «Algumas têm esperança que o Governo estabeleça um regime transitório. Mas a maioria está a redomiciliar pa-

ra Malta e Delaware, nos EUA.» Transferindo a sociedade para um paraíso fiscal «permitido» mantêm-se as vantagens e ganham-se outras. Entre elas a não tributação dos rendimentos obtidos através das propriedades (rendas), o não pagamento de mais-valias em caso de venda, o não pagamento de sisa e do imposto sobre sucessões e doações, e o pagamento de CA às taxas normais aplicadas a residentes. Além da ocultação da identidade do proprietário.

Vantagem fiscal

Embora o Algarve seja a zona do País onde se concentra o maior número de propriedades registadas em sociedades *off-shore*, elas existem, também, e de forma significativa, em empreendimentos de luxo na zona de Cascais e Sintra. Os estrangeiros recorrem mais a este tipo de ▶

O que muda

A nova legislação diferencia as taxas de imposto a aplicar consoante o imóvel seja detido por residentes ou por sociedades com sede em paraísos fiscais. Uma distinção que já existia no caso da Contribuição Autárquica (CA) desde 2002, mas que agora se agrava e se estende também à sisa.

Assim, enquanto a taxa máxima a pagar de Imposto Municipal sobre as Transacções Onerosas de Imóveis (IMT) - que substituirá a sisa a partir de 1 de Janeiro de 2004 -, não ultrapassará os 6% para a generalidade das propriedades, no caso das *off-shore* será de 15 por cento.

Além disso, o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), que eliminará a CA, aumentará de 2% para 5% para as casas em nome de paraísos fiscais. Um valor substancialmente mais elevado que os 0,4% a 0,8% a que estarão sujeitos os prédios urbanos já existentes, e ainda mais que os 0,2% a 0,5% a que serão tributados os prédios urbanos avaliados segundo as regras do novo código.

**PARAÍSO ADIADO**

As alterações nos impostos sobre o património penalizam fortemente os imóveis detidos por sociedades *off-shore*

Manual da casa 'off-shore'

Desde os anos 60 que estrangeiros e portugueses começaram a comprar casas em Portugal através de sociedades off-shore. São duas as fórmulas mais usadas: comprar directamente uma off-shore já com casa incluída, ou comprar a propriedade e, posteriormente, transferi-la para uma sociedade daquele tipo.



cará pelas casas de maior valor, que estão precisamente em sítios como Vale do Lobo e Quinta do Lago. E receiam que, com essas reavaliações, o valor do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), que substituirá a Contribuição Autárquica a partir de 1 de Janeiro de 2004, suba em flecha (ver infografia *Os custos do off-shore*).

Mendes Bota, administrador do empreendimento de Vale do Lobo reconhece que «o modelo de urbanização de parte dos empreendimentos de luxo no Algarve assentou na transferência da propriedade para sociedades off-shore que, depois, eram vendidas com as casas já incluídas. Era a forma utilizada para atrair o investimento.» E acrescenta que «o Estado durante estes anos fez vista grossa».

'Governo renitente'

Mas, em tempo de aperto financeiro, e seguindo as tendências internacionais de cerco às off-shore, o Executivo resolveu

abrir bem os olhos. No entanto, Aníbal Moreno, técnico oficial de contas e presidente da AEA, não quer dar o caso por perdido e está na expectativa de que os seus contactos com os políticos da capital sejam frutíferos. Certo é que os problemas levantados pelos proprietários já conquistaram alguns deputados social-democratas que, de acordo com o deputado laranja Hugo Veloso, estão a preparar um regime transitório para os imóveis detidos por paraísos fiscais.

Guilherme Silva, líder da bancada parlamentar do PSD, não hesita em dizer que «as novas regras não devem funcionar com efeito retroactivo. Para quem entrou no sistema com alguns benefícios, e fez investimentos nessa base, é um pouco violento quebrar agora as regras». O deputado considera que se poderia encontrar «uma fórmula que mantenha a contribuição autárquica nos 2% ou, em alternativa, que per-

Hipoteca de risco

No Algarve há pessoas que compram casas de dois milhões de euros em cash. Mas também há aqueles que recorrem a empréstimos para adquirir a moradia dos seus sonhos. Uma opção que as consultoras internacionais se esforçam por publicitar. E que, agora, está a deixar alguns proprietários em maus lençóis. É o caso de Steve F., 43 anos, que há três comprou uma moradia em Vila Sol, na Quarteira, através de Gibraltar, recorrendo a um empréstimo bancário. Assim que soube das mudanças previstas para a tributação dos imóveis, este inglês de Leeds começou a informar-se sobre o que fazer para passar a sua casa e empréstimo para o seu nome. E teve más notícias.

Gibraltar não permite essa transferência. «Eles afirmam que a legislação portuguesa não permite transferir uma hipoteca para meu nome. Para poder fazer isso, teria de liquidar o empréstimo primeiro.» Algo que Steve não pode fazer porque não tem dinheiro suficiente. Neste momento, tem a casa à venda. «Quería vender e mudar-me para um apartamento mais pequeno. Mas ninguém compra.»

Steve não quer deixar Portugal, até por causa dos seus filhos gémeos, Oliver e Charlie, cujos problemas respiratórios acabaram com o sol algarvio. Já correu todos os bancos portugueses na esperança de que algum lhe empreste dinheiro para liquidar o seu empréstimo em Gibraltar. Aguarda, agora, resposta.

▶ PARAÍSO PERDIDO

solução, mas a verdade é que também há muitos portugueses a fazê-lo.

«Basta as casas custarem mais de 500 mil euros para as pessoas utilizarem este processo», revela um advogado fiscal, com escritório na capital. Contas feitas, o jurista garante que, para uma casa daquele valor, o recurso a uma *off-shore* permite obter uma poupança de 75 mil euros em dois ou três anos. «O comprador gasta 54 500 euros na aquisição, mas poupa 22 500 euros em imposto sobre mais-valias quando decidir vender. E ainda poderá ganhar algo como cem mil euros, ao fim de dois anos, com a valorização da casa», exemplifica o advogado.

Pedro Abecassis, director-geral da Luxus, uma imobiliária especializada no segmento das casas de luxo, diz que uma boa parte destes imóveis são transaccionados através de sociedades com sede em paraísos fiscais. «Estes compradores são sobretudo estrangeiros – ingleses, alemães, holandeses e, mais recentemente, espanhóis ricos – que procuram casas únicas, com história e charme, em zonas como Sintra e Lisboa (Graça, Chiado e palacetes na Junqueira). No entanto, este método é também comum entre portugueses, em especial entre os proprietários de imóveis na Quinta da Marinha, Quinta Patifeiro e na zona da Lapa», explica o responsável da Luxus.

No último fim-de-semana (1 e 2 de Novembro) a empresa pôs à venda, através de publicidade nos jornais, um apetecível imóvel: um convento do século XVII, em Colares, Sintra, por cerca de cinco milhões de euros. «Um caso típico das casas procuradas por estrangeiros e que são transaccionadas através de sociedades *off-shore*», assegura Pedro Abecassis.

Consultores fiscais 'engordam'

Nos clubes de golfe do Algarve, as alterações à tributação do património têm sido tema de conversa nos últimos meses. É Ole Jespersion, presidente do Clube de

■ **OLE JESPERSION**
Este dinamarquês, responsável pela imobiliária Sotheby's no Algarve, admite que já perdeu negócios para França e Espanha por causa das alterações fiscais



■ **PETER TORKINGTON** Britânico, engenheiro aerospacial reformado, residente no Algarve desde 1996. «A melhor opção é retomar a propriedade em nome individual», diz

Golfe da Quinta do Lago, quem o diz. Este dinamarquês, de 49 anos, é também o responsável da Sotheby's imobiliária no Algarve. Ele, que comprou casa na Quinta do Lago há quatro anos, deixou para trás a fria e hiperactiva Londres, onde era advogado da área fiscal, e rumou a Loulé, onde já tinha casa de férias.

Setenta por cento dos clientes da Sotheby's são britânicos e irlandeses, muitos dos quais compram não só segundas casas, como terceiras e até quartas. «Até agora, Portugal tinha um regime fiscal muito favorável, que fazia parte do pacote que oferecíamos ao cliente, a par de um clima fantástico, peixe fresco, população amigável, baixa taxa de criminalidade, privacidade, discrição (sem paparazzi) e um ambiente descontraído. O Algarve estava no topo. Agora, com os novos impostos, caiu para o fundo da tabela», diz Ole Jespersion, que desde Junho não vende uma casa. «Os meus colegas em Espanha e França estão a rir-se a bandeiras despregadas. Já perdemos alguns negócios a favor deles», afirma.

Domingos Silva, director da Quinta do Lago, empreendimento que tem 1 300 casas, 700 das quais em *off-shore*, conta a história de Karl Otto Pöhl, presidente do Bundesbank, o banco central alemão, entre 1980 e 1991, que frequenta a Quinta do Lago há duas décadas. Há sete anos,

comprou dois lotes de terreno. Decidiu vir viver para o Algarve em 2002. Mas por causa das alterações legislativas do último ano, e as que estão previstas para 2004, «pôs tudo à venda, porque com os encargos anuais, seria como viver numa casa alugada. Porém, ainda não conseguiu vender», diz Domingos Silva.

Muitos britânicos consideram que o desenvolvimento económico do Algarve em muito se deve a eles. Paul Torz está em Portugal há 19 anos. «Quando vim para o Algarve a minha empregada era uma pessoa muito simples. Agora, tem dois e três carros e um plano de poupança reforma. É bom verificar que temos ajudado a aumentar o nível de vida da população. Ajudámo-la a sair da idade das trevas», diz este dentista britânico, reformado, indiferente à dureza das palavras que profere.

Torz, vestido de calça axadrezada e meia branca, não pára de olhar para o relógio. É que a seguir tem o golfe, a que não pode faltar. Este é o exemplo de um britânico que já redomiciliou o seu apartamento de três assoalhadas, comprado em 1997, em Vale do Lobo, em regime *off-shore*, para Delaware. Custou-lhe mil euros. O britânico não poupa críticas aos consultores fiscais, dizendo que «estão todos a engordar. Parecem hienas. Eles estão a lançar o pânico entre os proprietários, sugerindo-lhes transferências caras para Malta».

E, antes de se levantar rumo ao campo de golfe, não fugindo à proverbial pontualidade britânica, deixa no ar a ameaça de uma eventual retirada em massa dos proprietários que compram casas através de paraísos fiscais: «O Governo português está com problemas financeiros e quer resolvê-los à custa de uma parte da indústria do turismo, das casas grandes e dos campos de golfe. Mas hostilizando a população. Porque deve ela ficar?» ■

