(Tradução)

Resposta à interpelação escrita apresentada pela deputada Lam Iok Fong, de 1 de Março de 2019

Em cumprimento das instruções do Chefe do Executivo e tendo em consideração os pareceres da Autoridade Monetária de Macau e da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), a Direcção dos Serviços de Finanças (DSF) apresenta a seguinte resposta à interpelação escrita da Sr.ª Deputada Lam Iok Fong, de 1 de Março de 2019, enviada a coberto do ofício n.º 264/E190/VI/GPAL/2019 da Assembleia Legislativa, de 8 de Março de 2019:

Relativamente às opiniões e sugestões apresentadas na «Declaração de conclusão dos trabalhadores da equipa técnica da consulta ao abrigo do Artigo IV de 2019» pelo Fundo Monetário Internacional, os respectivos serviços competentes do Governo da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) vão realizar, de forma aprofundada, um estudo em conformidade. De facto, o Governo da RAEM tem acompanhado os trabalhos relacionados, tal como, por exemplo, para responder à tendência de envelhecimento da população, a DSF já concluiu a elaboração da proposta de lei sobre os recursos financeiros para a estabilidade dos regimes de segurança social, procurando diligenciar no sentido de que a mesma possa entrar em processo legislativo no ano corrente. A proposta de lei em causa sugere que, na satisfação dos pressupostos das verbas da reserva básica exigidas no âmbito da reserva financeira, seja atribuída em cada ano económico findo, ao Fundo de Segurança Social, como receita anual do seu orçamento privativo, uma determinada percentagem do saldo da execução do orçamento central da RAEM, a fim de assegurar o seu funcionamento sustentável e de manter a estabilidade a longo prazo do sistema de benefícios

財政局 – 格式六
DSF - Modelo 6
A-4 規格印件2018年3月
Formato A-4 Imp. Mar. 2018

para idosos em Macau. Além disso, para traçar um plano financeiro a longo prazo, o Governo da RAEM toma, como referência, a experiência adquirida por outros países e regiões na criação de fundos soberanos, encontrando-se também a promover, activamente, os trabalhos legislativos no que diz respeito à criação do "Fundo de Desenvolvimento de Investimentos de Macau" a partir de dotações da reserva financeira, e auscultando, de modo contínuo, as opiniões da sociedade sobre a racionalização da reserva financeira. Todavia, nesta fase, o Governo da RAEM não tem planos para elaborar um relatório sobre a sustentabilidade financeira a longo prazo.

No que concerne à questão apresentada no ponto dois da interpelação, com a estabilidade social, o rápido desenvolvimento económico, o crescimento contínuo da população e outros factores subjectivos e objectivos, verifica-se um acréscimo significativo no preço do mercado imobiliário de Macau há mais de dez anos. Neste sentido, o Governo da RAEM vem acompanhando de perto o desenvolvimento do mercado acima mencionado, tendo lançado, sucessivamente, várias medidas de gestão da procura para conter as actividades de especulação imobiliária, incluindo: a abolição da cobrança do imposto do selo de 0,5% sobre as transmissões intercalares de bens imóveis, e pagamento directo da totalidade do mesmo no prazo previsto; a cobrança de uma taxa adicional de 10% ou 20% do imposto do selo especial sobre os imóveis que sejam transmitidos no prazo de dois anos a contar da data da aquisição; a cobrança de uma taxa adicional de 10% do imposto do selo sobre transmissões de bens imóveis incidente sobre os imóveis destinados a habitação que sejam adquiridos, a título oneroso ou a título gratuito, por parte de empresários comerciais, pessoas singulares ou colectivas, ou não residentes; a revogação do disposto na concessão da isenção da contribuição predial urbana aos prédios arrendados que estejam devolutos; 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.

A par disso, o Governo da RAEM reduziu, ainda mais, em 5 de Maio de 2017, o limite máximo do rácio dos empréstimos para a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis destinados a habitação, contraídos pelos residentes e não residentes de Macau (mantendo-se inalterado o limite máximo do rácio dos empréstimos hipotecários concedidos aos residentes de Macau na aquisição do primeiro bem imóvel). Através da restrição aplicada aos empréstimos hipotecários que servem de uma forma de apoio à aquisição de fracções autónomas destinadas a habitação, as respectivas medidas visam conter a procura de investimentos nas respectivas habitações. Após a divulgação destas medidas, a tendência de subida do volume de transacções no mercado imobiliário passou a ser reduzida, e a percentagem de compradores locais do primeiro bem imóvel elevou-se de 42,7%, nos primeiros cinco meses de 2017, para 47,5% no período de Junho a Dezembro de 2017. Em contrapartida, a percentagem de compradores do segundo e posteriores bens imóveis desceu para 52,5%, alcançando os efeitos da "transferência de procura". No que toca ao volume de transacções, nos primeiros cinco meses de 2017, o número de transacções de fracções autónomas destinadas a habitação aumentou 49,1%, comparativamente ao ano anterior; no entanto, após a redução do limite máximo do rácio dos empréstimos de aquisição da segunda e posteriores fracções autónomas destinadas a habitação, o volume de transacções de Junho a Dezembro de 2017 desceu 17,9%, quando comparado com o ano transacto.

Posteriormente, considerando o apelo da sociedade no sentido do apoio aos jovens na aquisição do próprio bem imóvel, o Governo da RAEM implementou, no dia 9 de Fevereiro de 2018, as medidas relativas ao "Rácio dos empréstimos hipotecários destinados à primeira de bem imóvel, a conceder a jovens que reúnam as condições", com o intuito de ajudar os

jovens locais na aquisição de um bem imóvel próprio.

As referidas medidas constituem um pacote de medidas conjuntas, baseado no conceito de "transferência da procura"; por um lado, aumentar, através dos impostos, os custos das transacções de investimento para fins especulativos, reduzindo, de um certo modo, a procura de investimento e libertando assim a oferta do mercado; por outro lado, através do aligeiramento dos requisitos do rácio dos empréstimos hipotecários, apoiando os jovens locais com capacidades para pagamento das prestações na aquisição do bem imóvel, para satisfazer as suas necessidades de habitação própria, permitindo que se produzam os efeitos globais através do ajustamento da estrutura da procura do mercado imobiliário residencial e da redução do impacto no número total da procura e nos preços prediais.

Após a implementação de um novo pacote de medidas para a estabilização do preço imobiliário em Fevereiro do ano passado, incluindo o imposto do selo sobre a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis destinados a habitação (Lei n.º 2/2018), conforme a análise dos dados estatísticos sobre os compradores dos imóveis destinados a habitação transaccionados, desde a 2.ª quinzena de Fevereiro de 2018 até à segunda metade de Fevereiro de 2019, verifica-se que mais de 80% dos contribuintes, que declararam o imposto de selo sobre transmissões de bens imóveis, eram adquirentes do primeiro bem imóvel, um aumento substancial quando comparado com os registados (±45%) nos meses de Março a Dezembro de 2017, podendo-se constatar que tais medidas alcançaram, de certo modo, os resultados previstos.

A este respeito, é de salientar que a gestão da procura imobiliária faz parte integrante da política de controlo da habitação. As correspondentes medidas podem produzir os seus devidos efeitos, desde que haja uma oferta

財政局－格式六
DSF - Modelo 6
A-4 規格印件2018年3月
Formato A-4 Imp. Mar. 2018

adequada no mercado imobiliário, caso contrário, quando a oferta não for adequada, os efeitos dessas medidas vão ser afectados. De qualquer modo, com a utilização de dados objectivos como base de análise, o Governo da RAEM vai prestar atenção contínua às mudanças do mercado imobiliário, estudando, avaliando e revendo, em tempo oportuno, a eficácia das medidas em causa.

Quanto à questão referida no ponto três da interpelação, a DSSOPT indicou que, de acordo com as propostas apresentadas na terceira fase da auscultação pública sobre o projecto do plano director dos novos aterros, foi sugerido que nestes aterros fossem reservados terrenos destinados a habitação, estando previsto que possam ser fornecidas, no total, cerca de 54 mil fracções habitacionais.

Por outro lado, tendo em conta as discussões e sugestões do Conselho para a Renovação Urbana, a Administração Pública já encomendou às instituições profissionais a realização de estudos sobre a renovação urbana de Macau, cujo resultado poderá contribuir para a definição de medidas operacionais, visando a promoção da reparação ou da reconstrução de edifícios, no sentido de um melhor aproveitamento das habitações comunitárias e dos solos existentes.

Macau, aos 9 de Abril de 2019.

A Directora, subst.ª, dos Serviços,
Ho In Mui

財政局－格式六
DSF - Modelo 6
A-4 規格印件2018年3月
Formato A-4 Imp. Mar. 2018