



(Tradução)

澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

INTERPELAÇÃO ORAL

As medidas para a gestão da procura no mercado imobiliário, lançadas pelo Governo em Fevereiro de 2018, incluíram a definição da Lei do “Imposto do selo sobre a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis destinados a habitação” e a implementação das normas sobre os “empréstimos hipotecários destinados à aquisição da primeira habitação pelos jovens”. Estas políticas de restrição e apoio desempenham um papel positivo na aquisição da primeira habitação pelos jovens, permitindo uma maior complementaridade entre o mercado da habitação pública e o privado. Segundo os Serviços de Finanças, entre Janeiro e Maio de 2020, cerca de 85 por cento dos compradores adquiriram a primeira habitação e as transacções centraram-se nas habitações com preço inferior a 8 milhões.

Devido a diversos factores, a economia local tem caído, desde o ano passado, o que resultou numa inadaptação entre as referidas medidas e o mercado. De acordo com as referidas normas destinadas aos jovens, quem não detenha mais de 50 por cento de uma fracção, pode pedir um empréstimo até 90, 80 e 50 por cento na aquisição duma habitação de preço inferior a 3,3 milhões, entre 3,3 a 8 milhões, e superior a 8 milhões respectivamente. Neste último caso, a entrada sobe para o dobro, portanto, os compradores concentram-se nas habitações abaixo de 8 milhões. Neste período de descida de preços, regista-se uma distorção no mercado, isto é, o valor por pé quadrado das habitações acima de 8 milhões desceu 10 por cento, enquanto



(Tradução)

澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

o das habitações de preço inferior a 8 milhões subiu ligeiramente. A longo prazo, isto vai fazer aumentar ainda mais o valor por pé quadrado das habitações com preço baixo, dificultando a aquisição de casa a quem tem menor capacidade de compra e desfavorecendo a compra de habitação pelos jovens.

Mais, as referidas normas incluem apenas os residentes entre os 21 e os 44 anos. Os chineses são tradicionais, portanto, muitos jovens vivem com os pais mesmo depois de casarem, para estes os ajudarem a tomar conta dos filhos. Assim, se quiserem comprar casa em nome da família, podem não beneficiar das referidas normas, por os pais terem mais de 45 anos.

A Lei do “Imposto do selo sobre a aquisição do segundo e posteriores bens imóveis destinados a habitação” visa reprimir a procura da segunda e mais habitações pelos residentes e libertar recursos habitacionais, oferecendo mais opções na aquisição da primeira habitação. Nos termos da lei, quando os residentes que têm apenas uma habitação adquirem uma nova e vendem a antiga, é-lhes cobrado um imposto de selo adicional de 5 por cento, que pode ser devolvido (no prazo de 1 ano); no entanto, não há isenção desse imposto para quem tem duas habitações, ou seja, mesmo que venda a habitação antiga depois de adquirir uma nova, o imposto de selo adicional de 10 por cento já pago não pode ser devolvido. Assim, os residentes que têm duas habitações não querem comprar nova habitação e vender a antiga, o que conduz indirectamente à redução da oferta. Esta forma de cobrar primeiro e



(Tradução)

澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

devolver depois faz aumentar quer o custo da entrada da nova habitação, quer o volume de trabalho dos serviços.

Assim, interpelo sobre o seguinte:

1. As medidas para a gestão da procura no mercado imobiliário vigoram há mais de 2 anos, mas são grandes as mudanças no mercado. Então, o Governo já tem alguma calendarização para a revisão dessas medidas?

2. O Governo deve aligeirar ou até cancelar as restrições do preço da habitação e da idade dos residentes para a aquisição da primeira habitação, para permitir que quem compra habitação para uso próprio, nomeadamente os jovens, escolha a habitação adequada à sua capacidade, evitando a concentração nas habitações de determinado preço, para que o preço das diversas habitações seja ajustado de acordo com o mercado. Vai fazê-lo?

3. O Governo deve alterar o prazo para o pagamento do imposto do selo sobre a aquisição da segunda e posteriores habitações, passando de 30 dias a contar da assinatura do contrato-promessa de compra e venda para 6 meses a 1 ano a contar da assinatura do referido contrato, e deve estipular que os residentes ficam isentos do pagamento do imposto do selo adicional se venderem a sua casa durante este período, caso contrário, têm de pagá-lo, por forma a reduzir o custo da entrada para a nova habitação e o volume de trabalho dos serviços. Vai fazer isso?



(Tradução)

澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,

Ip Sio Kai

29 de Junho de 2020