

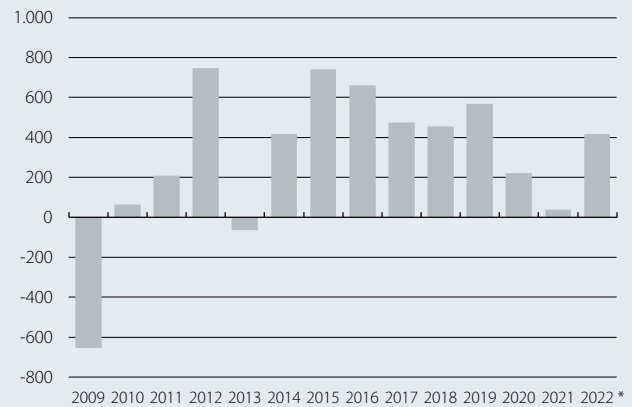
El dinamisme del mercat de l'habitatge a Portugal impulsa la recaptació municipal

En els cinc últims anys, els preus de l'habitatge a Portugal han augmentat prop del 63%. De la mateixa manera, el nombre de transaccions acumula en els cinc últims anys un creixement del 32%. En aquest article, analitzarem l'impacte d'aquest intens dinamisme del mercat residencial sobre la recaptació dels impostos municipals relacionats amb l'habitatge.

Abans de res, ens fixarem en l'execució pressupostària de les Administracions locals. En termes agregats, en els 14 últims anys, les Corporacions locals han registrat superàvits al voltant del 0,2% del PIB de mitjana (vegeu el primer gràfic). Els ingressos dels municipis procedeixen, en la seva major part, dels ingressos fiscals i de les transferències corrents, amb un pes proper al 37% el 2022 en els dos casos (superior al 30% registrat el 2009). Els ingressos fiscals incorporen els anomenats impostos municipals, que inclouen l'impost municipal sobre els immobles (IMI),¹ l'impost municipal sobre les transmissions d'immobles (IMT),² la derrama³ i l'impost únic de circulació de vehicles (IUC).⁴ Els dos primers (IMI i IMT) van representar, en conjunt, prop del 82% del total dels ingressos fiscals i el 30% dels ingressos totals el 2022⁵ –percentatges superiors al 77% i al 23% que representaven, respectivament, el 2009–, de manera que són una font important i creixent de finançament dels municipis. Pel que fa a les transferències, destaca la contribució de les transferències realitzades pel Fons d'Equilibri Financer (FEF), que, el 2022, van representar gairebé la meitat de les transferències corrents.⁶

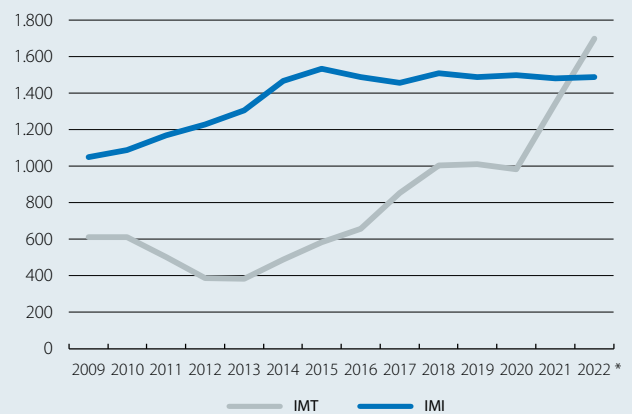
1. Impost municipal abonat pels propietaris d'immobles, calculat sobre el valor patrimonial tributari, d'acord amb diferents tipus en funció del tipus d'immoble. Els ingressos són per al municipi on es troba l'immoble.
2. Impost municipal abonat pel comprador de l'immoble, el qual depèn del valor de l'escriptura del contracte o del valor patrimonial tributari (el superior dels dos), del tipus, de la ubicació i de la finalitat. Els ingressos corresponen als municipis on estan situats els immobles.
3. La derrama és un impost municipal que incideix sobre el lucre tributable de l'exercici anterior i no exempt de l'IRC de les persones jurídiques; depèn de la ubicació, del volum de negoci i dels llocs de treball creats/mantinguts.
4. Impost relatiu als posseïdors de vehicles matriculats o registrats al país, que paguen anualment en el mes de matriculació les persones físiques i jurídiques. L'import depèn de l'any de matriculació, del combustible utilitzat, de la cilindrada i de les emissions de CO₂.
5. D'acord amb les dades preliminars de l'execució pressupostària en la comptabilitat pública, divulgades per la DGO.
6. Per garantir l'equilibri financer, existeix un repartiment dels recursos entre l'Estat i els municipis a través de les següents transferències: subvenció general mitjançant el Fons d'Equilibri Financer (FEF), subvenció específica mitjançant el Fons Social Municipal, una contribució equivalent al 5% de l'IRS i una contribució del 7,5% dels ingressos per IVA procedents dels sectors de l'allotjament, de la restauració, de les comunicacions, de l'electricitat, de l'aigua i del gas.

Portugal: saldo de les Administracions locals
(Milions d'euros)



Nota: * La dada del 2022 és preliminar.
Font: CaixaBank Research, a partir de dades de la DGO.

Portugal: ingressos de l'IMT i de l'IMI
(Milions d'euros)



Notes: L'IMT equival a l'impost municipal sobre les transmissions patrimonials i l'IMI equival a l'impost sobre els béns immobles. * La dada del 2022 és preliminar.
Font: CaixaBank Research, a partir de dades de la DGO.

Al seu torn, les principals despeses dels municipis inclouen les despeses de personal, l'adquisició de béns i de serveis (com les despeses relatives als combustibles, als lloguers, al material d'oficina, a les comunicacions, etc.), les transferències corrents (per exemple, les transferències cap a les juntes de districte) i l'adquisició de béns de capital o d'inversió (on s'inclou l'adquisició de *software*, els equipaments socials, les obres, les pavimentacions, etc.). Aquestes quatre partides van ser les responsables de més del 92% de la despesa dels ajuntaments el 2022.

Com hem comentat, els ingressos recaptats en concepte d'IMI i d'IMT són una font molt significativa de finançament per als municipis. En els cinc últims anys, la recaptació d'aquests dos impostos ha augmentat, en conjunt,

prop del 38%, un creixement especialment rellevant en el cas de l'IMT (el 98,5%) (vegeu el segon gràfic). Aquest comportament es reflecteix en la modificació de l'estructura dels ingressos fiscals de les Administracions locals: mentre que, el 2017, l'IMI va representar prop del 50% dels ingressos fiscals, el 2022, la seva participació va baixar al 38%; en sentit contrari, l'IMT va passar de tenir un pes del 29% el 2017 fins al 44% l'any passat, tal com es pot observar al tercer gràfic.

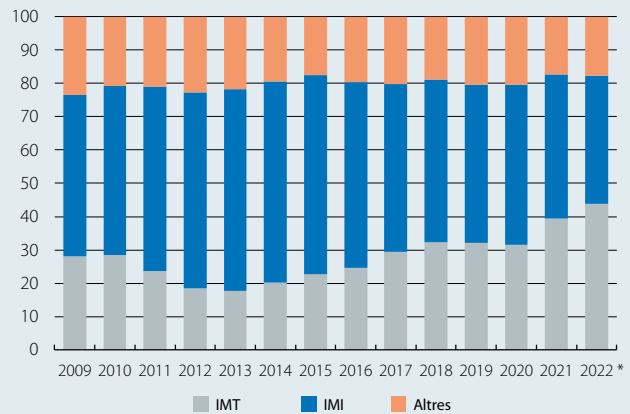
Tal com està concebut l'IMT, l'import recaptat depèn de l'import del valor total de les transaccions realitzades, afectat, al seu torn, pel valor mitjà de cada operació i pel nombre de transaccions, una relació que es representa a l'últim gràfic. Així, una variació de l'1% en l'import de les transaccions va generar, el 2022, prop de l'1,7% d'augment dels ingressos per l'IMT (mentre que, el 2017, va ser de l'1,0%). Aquesta relació amb el mercat immobiliari residencial no es dona amb els ingressos de l'IMI, ja que aquest impost depèn del nombre d'habitatges existent i del valor patrimonial tributari, i no de les operacions que es duguin a terme. No obstant això, cal tenir present que l'import dels ingressos per l'IMT depèn també d'altres factors que no s'analitzen en aquest article, com la modificació dels tipus o la regulació.

Encara no disposem de dades sobre l'execució pressupostària per municipis el 2022, però, d'acord amb els comptes del 2021, es percep que hi ha ajuntaments que depenen més dels ingressos per l'IMI i per l'IMT que uns altres. Per exemple, a l'àrea metropolitana de Lisboa, aquests ingressos representen gairebé el 30% dels ingressos totals de Sintra, una xifra que assoleix gairebé el 50% a Cascais. Al seu torn, a l'àrea metropolitana de Porto, a Gondomar, aquests ingressos assoleixen un percentatge proper al 24%, mentre que, a Vila Nova de Gaia, representen al voltant del 40%.

Les nostres perspectives per al mercat immobiliari residencial a Portugal el 2023 apunten a una lleugera correcció dels preus dels habitatges i a un ajust més fort en el cas de les transaccions. En aquest context, és possible que els ingressos per l'IMT disminueixin el 2023, però estimem que continuaran en uns nivells superiors als anteriors a la pandèmia, de manera que, si la resta de factors es mantenen inalterats, no sembla que això hagi de ser un problema per al finançament dels municipis.

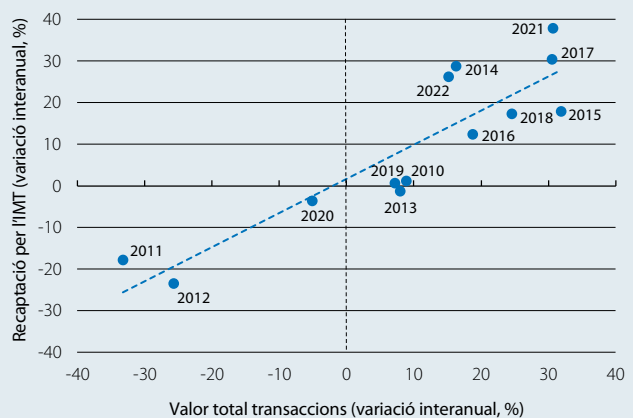
Vânia Duarte

Portugal: ingressos de l'IMT i de l'IMI
Pes en els ingressos fiscals municipals (%)



Notes: L'IMT equival a l'impost municipal sobre les transmissions patrimonials i l'IMI equival a l'impost sobre els béns immobles. * La dada del 2022 és preliminar.
Font: CaixaBank Research, a partir de dades de la DGO.

Portugal: relació entre l'IMT i el total de transaccions d'habitatges



Nota: L'IMT equival a l'impost municipal sobre les transmissions patrimonials.
Font: CaixaBank Research, a partir de dades de la DGO i de l'INE de Portugal.