II

(Actos cuja publicação não é uma condição da sua aplicabilidade)

COMISSÃO

DECISÃO DA COMISSÃO

de 23 de Novembro de 2005

sobre o regime de auxílios «Isenção do imposto de sisa para as empresas imobiliárias nos novos Länder» projectado pela Alemanha — com respeito à bacia de emprego de Berlim

[notificada com o número C(2005) 4434]

(Apenas faz fé o texto em língua alemã)

(Texto relevante para efeitos do EEE)

(2006/566/CE)

A COMISSÃO DAS COMUNIDADES EUROPEIAS,

Tendo em conta o Tratado que institui a Comunidade Europeia, nomeadamente o n.º 2, primeiro parágrafo, do artigo 88.º,

Tendo em conta o Acordo sobre o Espaço Económico Europeu, nomeadamente o n.º 1, alínea a), do artigo 62.º,

Após ter convidado as partes interessadas a apresentarem as suas observações nos termos das referidas disposições [1] e tendo em conta essas observações,

Considerando o seguinte:

1. PROCEDIMENTO

(1) Por carta datada de 16 de Janeiro de 2004 e registada em 19 de Janeiro de 2004, a Alemanha notificou à Comissão o regime de auxílios «Isenção do imposto de sisa para as empresas imobiliárias nos novos *Länder*».

(2) Por carta de 17 de Fevereiro de 2004, a Comissão solicitou informações complementares, que a Alemanha transmitiu por carta de 17 de Março de 2004, registada na Comissão em 19 de Março de 2004.

(3) Por carta de 26 de Abril de 2004 e em ligação com uma reunião que decorreu em 10 de Abril de 2004 e onde anunciara que iria fornecer informações complementares relativas ao regime em questão, a Alemanha solicitou um prolongamento de prazo, o qual lhe foi concedido por carta de 10 de Maio de 2004.

(4) Por carta datada de 14 de Maio de 2004, registada na Comissão na mesma data, a Alemanha forneceu informações complementares. Por cartas de 30 de Junho de 2004 e 14 de Setembro de 2004, a Comissão solicitou informações complementares relativamente ao regime em questão. Estas informações foram apresentadas por cartas de 29 de Julho de 2004 e 6 de Outubro de 2004, registadas na Comissão respectivamente em 29 de Julho de 2004 e 15 de Outubro de 2004.

(5) Por carta de 1 de Dezembro de 2004, a Comissão comunicou à Alemanha a sua decisão de não levantar objecções relativamente à parte do auxílio circunscrita às regiões elegíveis, nos termos n.º 3, alínea a), do artigo 87.º do Tratado CE, dos novos *Länder* [2]. A Comissão comunicou ainda a sua decisão de dar início a um procedimento nos termos do n.º 2 do artigo 88.º do Tratado CE, relativamente a Berlim e às partes do território do *Land* de Brandenburgo que pertencem à bacia de emprego de Berlim e constituem regiões elegíveis na acepção do n.º 3, alínea c), do artigo 87.º do Tratado CE [3].

[1] JO C 53 de 3.3.2005, p. 18.

[2] Brandenburgo (com excepção dos territórios correspondentes à bacia de emprego de Berlim), Meclemburgo-Pomerânia Ocidental, Saxónia, Saxónia-Anhalt, Turíngia.

[3] Ver lista das regiões elegíveis, auxílios estatais N 195/99, C 47/99 e N 641/02.

(6) Esta decisão foi publicada em 3 de Março de 2005 no *Jornal Oficial da União Europeia*. Nela, a Comissão convidava todas as partes interessadas a apresentarem as suas observações relativas ao auxílio em causa [4]. Contudo, não recebeu quaisquer observações de outras partes interessadas.

(7) Por carta de 14 de Fevereiro de 2005, a Alemanha apresentou as suas observações.

2. O REGIME DE AUXÍLIO

2.1. Antecedentes

(8) Com a medida em causa, as empresas e as associações imobiliárias ficarão temporariamente isentas de imposto de sisa em caso de fusões e aquisições que envolvam imóveis na bacia de emprego de Berlim.

(9) Na antiga RDA, durante décadas, a construção de habitações obedeceu a um sistema centralizado de planificação. Ao mesmo tempo, os velhos edifícios eram deixados ao abandono, de tal modo que, em 1990, muitos apartamentos já não eram habitáveis. A reunificação alemã dinamizou a procura de apartamentos e moradias modernos, o que levou a uma situação de grande escassez no mercado da habitação nos novos *Länder* e na bacia de emprego de Berlim. Na previsão de que as carências no parque habitacional perdurassem, os especialistas e os políticos reagiram com a introdução, entre 1990 e 1998, de benefícios fiscais e de amortizações extraordinárias para a construção e a renovação de habitações nos novos *Länder* e na bacia de emprego de Berlim. Estes incentivos criaram excedentes no parque imobiliário, até porque entretanto a procura não aumentou como previsto, mas retraiu-se. Actualmente, a oferta excedentária ascende a 1 milhão de unidades de habitação.

(10) Com o programa «*Stadtumbau Ost*», a Alemanha e os novos *Länder* decidiram avançar com a demolição das casas vazias. De acordo com as informações fornecidas pela Alemanha, uma parte substancial dos custos da demolição teria de ser suportada pelas empresas e as associações imobiliárias.

(11) A Alemanha argumentou que a subcapitalização de muitas empresas e associações imobiliárias nos novos *Länder* e na bacia de emprego de Berlim, decorrente da perda de receitas que as baixas taxas de ocupação dos edifícios e a fragmentação do mercado causaram, ameaçava o programa de demolições que o governo federal e os *Länder* tinham por essencial, já que as empresas em questão não estavam em condições de assumir a sua parte dos custos das demolições.

(12) A Alemanha sublinhou que o equilíbrio entre a oferta e a procura depende não só da eliminação da oferta excedentária, mas também da garantia da qualidade do espaço habitacional disponível. Assim, as empresas e associações imobiliárias nos novos *Länder* e na bacia de emprego de Berlim têm de fazer importantes investimentos para adaptar em conformidade o seu parque imobiliário. A Alemanha considera que, para que estas empresas estejam em condições de investir nos novos *Länder* e na bacia de emprego de Berlim, devem poder efectuar fusões, aproveitando assim os efeitos das economias de escala.

(13) De acordo com as autoridades alemãs, o imposto de sisa revelou-se um obstáculo às fusões e aquisições entre empresas e associações imobiliárias. Com a suspensão temporária da aplicação do imposto de sisa, as empresas teriam oportunidade de proceder a fusões. Com uma base de capital mais larga, as empresas e as associações imobiliárias estarão em melhores condições para suportar os custos das demolições necessárias e ao mesmo tempo proceder aos investimentos oportunos para garantir a oferta de espaços habitacionais modernos.

(14) O imposto de sisa é aplicado em caso de transferências de imóveis que impliquem mudança de proprietário. O imposto é devido sempre que houver transferência de propriedade mediante venda ou outra transacção legal. Na Alemanha, a base de cálculo do imposto de sisa (*Grunderwerbsteuer*), cuja taxa é de 3,5 %, é o valor venal do imóvel.

2.2. Âmbito da presente decisão

(15) Na carta de 1 de Dezembro de 2004, a Comissão não levantava objecções relativamente à parte do auxílio «Isenção do imposto de sisa para as empresas imobiliárias nos novos *Länder*» circunscrita às regiões elegíveis nos termos n.º 3, alínea a), do artigo 87.º do Tratado CE. A presente decisão abrange exclusivamente a parte do regime de auxílios circunscrita à bacia de emprego de Berlim, a qual constitui uma região elegível na acepção do n.º 3, alínea c), do artigo 87.º do Tratado CE.

2.3. Finalidade do regime de auxílios

(16) O regime de auxílios em apreço tem por objectivo reestruturar o mercado da habitação na bacia de emprego de Berlim mercê da eliminação da oferta excedentária e do apoio às empresas e associações imobiliárias para que respondam às actuais exigências de qualidade da procura. Ao dar condições a estas empresas para que possam demolir habitações desocupadas, a Alemanha entende melhorar a imagem e as infra-estruturas de determinadas áreas da bacia de emprego de Berlim, caracterizadas por uma ambiente físico degradado. […] (*).

[4] Ver nota 1.

(*) Segredos comerciais.

2.4. **Beneficiários**

(17) O regimes de auxílios destina-se a empresas e associações imobiliárias que adquirem imóveis mediante fusões e aquisições na bacia de emprego de Berlim. Para efeitos da presente decisão, entende-se por «empresas e associações imobiliárias» as empresas e associações que têm por principal actividade a administração, a construção, a venda e o arrendamento de habitações. As empresas em situação difícil estão excluídas.

(18) Estão previstas, até à data, três fusões de empresas imobiliárias na bacia de emprego de Berlim. Para as fusões realizadas em Berlim entre 1995 e 1998, foram registados os seguintes montantes de imposto de sisa: 3,1 milhões de euros para uma fusão que abrangeu 19 lotes, 1,4 milhões de euros para uma fusão que envolveu 39 lotes e 6,7 milhões de euros para uma fusão que abrangeu 491 lotes.

2.5. **Duração do regime de auxílios**

(19) O regime circunscreve-se a todas as operações de fusão e aquisição entre empresas e associações imobiliárias realizadas entre 31 de Dezembro de 2003 e 31 de Dezembro de 2006.

3. **DECISÃO DE INÍCIO DE PROCEDIMENTO**

(20) Na carta que enviou em 1 de Dezembro de 2004, a Comissão concluía que o regime de auxílios notificado constituía um auxílio estatal na acepção do n.º 1 do artigo 87.º do Tratado CE, com base nas seguintes considerações:

— estamos perante a disponibilização de recursos estatais, uma vez que a isenção de imposto de sisa priva a Alemanha das receitas fiscais correspondentes,

— trata-se de uma medida selectiva que visa um determinado espaço geográfico nos novos *Länder* e na bacia de emprego de Berlim e que pretende beneficiar determinadas empresas, a saber, empresas e associações imobiliárias. O regime circunscreve-se às operações de fusão e aquisição entre empresas e associações imobiliárias, proprietárias de imóveis nos novos *Länder* e na bacia de emprego de Berlim,

— o regime beneficia as empresas e associações envolvidas em operações de fusão e aquisição, já que as isenta do pagamento de um imposto que de outro modo seria devido,

— por fim, uma vez que a aquisição de imóveis constitui uma actividade comercial entre os Estados-Membros, não se pode excluir a possibilidade de este regime afectar o comércio entre os Estados-Membros.

(21) Na Decisão 2002/581/CE [5] relativa ao regime de auxílios estatais que a Itália concedeu aos bancos e fundações, a Comissão considerou que as isenções fiscais concedidas para a reestruturação de sectores económicos em dificuldade, as quais beneficiaram as operações de fusão e aquisição, devem ser equiparadas a auxílios que visam baixar as despesas correntes das empresas, pelo que constituem medidas de auxílio às empresas. Na decisão da Comissão de dar início ao procedimento em apreço, esta questão ficou em aberto, dado que a Comissão acolheu os argumentos invocados pela Alemanha, segundo os quais este regime de auxílios também podia ser interpretado de outra forma.

(22) A Comissão tinha sérias dúvidas quanto ao facto de o regime alemão destinado à bacia de emprego de Berlim, elegível na acepção do n.º 3, alínea c), do artigo 87.º do Tratado CE, corresponder à sua finalidade, considerando que o mesmo falseava as regras da concorrência numa medida contrária ao interesse comum, isto pelos seguintes motivos:

— a percentagem de imóveis desocupados em Berlim é de 5,3 % para os imóveis pertencentes a particulares e de 8,77 % para os edifícios que são propriedade de empresas ou associações imobiliárias, o que é bastante inferior aos 14,2 % registados nos novos *Länder*. Quase todos os espaços habitacionais vazios encontram-se na parte oriental da cidade de Berlim,

— a Alemanha não apresentou quaisquer dados susceptíveis de poder caracterizar a bacia de emprego de Berlim como uma zona marcada pelo êxodo de forma comparável às regiões elegíveis na acepção do n.º 3, alínea a), do artigo 87.º do Tratado CE,

— enquanto que nas operações de fusão e aquisição de empresas e associações imobiliárias nas zonas elegíveis nos termos do n.º 3, alínea a), do artigo 87.º do Tratado CE, o montante do imposto de sisa devido variou entre 150 000 euros e 1,5 milhões de euros, em Berlim, segundo os dados disponíveis, situou-se entre 1,4 e 6,7 milhões de euros,

[5] JO L 184 de 13.7.2002, p. 27.

— a Alemanha não apresentou quaisquer dados comprovativos de que a isenção temporária pode contribuir para activar o mercado imobiliário da bacia de emprego de Berlim, surtindo assim efeitos positivos, e de que é pouco provável que o sector privado tivesse participado nas obras de saneamento sem intervenção do Estado.

4. OBSERVAÇÕES DA ALEMANHA

(23) A Alemanha considera que os auxílios concedidos no âmbito deste regime não são equiparáveis a auxílios ao funcionamento, nos termos das orientações relativas aos auxílios estatais com finalidade regional ([6]) da Comunidade. A particularidade deste regime de auxílios reside no facto de que isenta os negócios imobiliários na bacia de emprego de Berlim do pagamento de imposto de sisa. O regime beneficia as empresas e associações imobiliárias envolvidas em operações de fusão ou aquisição. Só nesse caso é que as empresas envolvidas na transacção estão temporariamente isentas de imposto de sisa. Uma vez que uma operação de fusão ou aquisição entre duas empresas ou associações imobiliárias, em princípio, só ocorre uma vez, a Alemanha não considera que o auxílio constitua uma subvenção para despesas correntes.

(24) Acresce que as empresas e associações imobiliárias continuam a pagar imposto de sisa quando adquirem imóveis. Uma vez que a actividade empresarial corrente das empresas e associações imobiliárias consiste geralmente na compra e venda e/ou arrendamento de imóveis, o pagamento do imposto de sisa poderá ser considerado como uma despesa corrente. Todavia, a medida proposta pela Alemanha não afecta as despesas correntes na medida em que não se aplica quando as empresas e associações imobiliárias adquirem ou vendem um imóvel.

(25) No que respeita à alegada baixa taxa de imóveis vazios em Berlim, a Alemanha considera que não corresponde à realidade, já que a argumentação da Comissão se baseia em valores médios, enquanto há bairros em Berlim que apresentam percentagens de imóveis vazios comparáveis com as dos novos *Länder*. De acordo com os dados fornecidos pela Alemanha, os bairros com idênticas percentagens de imóveis vazios (cerca de 14 %) situam-se essencialmente na parte oriental de Berlim, designadamente Hohenschönhausen, Marzahn-Hellersdorf e Lichtenberg.

(26) No que se refere ao êxodo, a Alemanha argumenta que a população da bacia de emprego de Berlim baixou nos últimos anos, o que levou a um declínio da procura de habitação. Todavia, os dados estatísticos apresentados pela Alemanha mostram que, a partir da data em que Berlim se tornou a capital da República Federal da Alemanha, o declínio demográfico cessou e a população permanece agora estável. Contudo, os dados confirmam que os já referidos bairros da parte oriental de Berlim registaram um êxodo comparável ao que se verificou nos novos *Länder*.

(27) As autoridades alemãs confirmaram que os auxílios envolvidos em operações de fusão entre empresas e associações imobiliárias na bacia de emprego de Berlim são substancialmente mais elevados do que nas regiões elegíveis nos termos do n.º 3, alínea a), do artigo 87.º do Tratado, facto imputável à dimensão e ao valor superior dos imóveis nesta região ([7]).

(28) A Alemanha alega que as fusões e as aquisições de empresas imobiliárias terão um impacto positivo no mercado imobiliário em geral, uma vez que as novas empresas teriam capacidade para conduzir o processo de reestruturação, isto é, comercializando imóveis vazios e/ou demolindo espaços degradados. Uma vez que o imposto de sisa comprometia fortemente a liquidez das empresas, o seu pagamento protelava os investimentos necessários.

5. AVALIAÇÃO DO AUXÍLIO

5.1. Existência de auxílios estatais

(29) Pelos motivos expostos na carta de 1 de Dezembro de 2004 (considerandos 20, 21 e 22), e que a Alemanha não contestou, a Comissão considera que o regime de auxílios «Isenção do imposto de sisa para as empresas imobiliárias nos novos *Länder*» corresponde a um auxílio estatal na acepção do n.º 1 do artigo 87.º do Tratado CE.

5.2. Legalidade

(30) Com a notificação deste regime de auxílios quando se encontrava em fase de projecto, a Alemanha cumpriu as obrigações que lhe incumbem por força do n.º 3 do artigo 88.º do Tratado CE.

5.3. Compatibilidade

(31) O n.º 2 do artigo 87.º do Tratado CE prevê certos tipos de auxílios compatíveis com o mercado comum. Tendo em conta a finalidade do auxílio, designadamente a demolição de habitações vazias para sanear o mercado imobiliário, a Comissão considera que não pode ser invocado o disposto no n.º 2, alíneas a) e b), do artigo 87.º do Tratado CE, o que aliás a Alemanha também não fez.

([6]) JO C 74 de 10.3.1998, p. 9. Segundo o ponto 4.15 das orientações, os auxílios regionais destinados a reduzir as despesas correntes da empresa (auxílios ao funcionamento) são, em princípio, proibidos.

([7]) De acordo com as informações fornecidas em carta de 21 de Junho de 2004, o património de algumas empresas imobiliárias em Berlim situava-se entre 552,4 milhões de euros e 1 202 milhões de euros.

(32) Tão-pouco pode ser invocado o disposto no n.º 2, alínea c), do artigo 87.º, já que o excesso de oferta de habitações não se ficou a dever à divisão da Alemanha e de Berlim, mas antes às medidas de carácter fiscal destinadas a incentivar a construção e a renovação de habitações nos novos *Länder* e em Berlim, entre 1990 e 1998.

(33) O n.º 3 do artigo 87.º refere outras formas de auxílios que podem ser considerados compatíveis com o mercado interno. Tendo em conta o tipo e a finalidade do regime em apreço e o seu âmbito de aplicação territorial, a Comissão considera que não é aplicável o disposto no n.º 3, alíneas b) e d), do artigo 87.º do Tratado CE. O n.º 3, alínea a), do artigo 87.º do Tratado CE permite auxílios destinados a promover o desenvolvimento económico de regiões em que o nível de vida seja anormalmente baixo ou em que exista grave situação de subemprego. Uma vez que a bacia de emprego de Berlim é uma região elegível nos termos do n.º 3 c) do artigo 87.º do Tratado CE, não se aplica o disposto na alínea a).

(34) Quanto à possível aplicabilidade das disposições do n.º 3 c) do artigo 87.º do Tratado CE, o Tribunal de Justiça estabeleceu, designadamente no acórdão de 14 de Janeiro de 1997 proferido no processo C-169/95 Reino de Espanha/Comissão das Comunidades Europeias ([8]), que o n.º 3 do artigo 87.º confere «à Comissão um poder discricionário cujo exercício envolve apreciações de ordem económica e social que devem ser efectuadas num contexto comunitário». Para certos tipos de auxílios, a Comissão definiu a forma como tenciona exercer este poder discricionário, seja através de regulamentos de isenção por categoria, de enquadramentos comunitários, de orientações ou de comunicações. Sempre que tais documentos existam, a Comissão deve-os seguir quando avalia o auxílio em questão.

(35) Verifica-se que o regime de auxílios não se limita a medidas na acepção do Regulamento (CE) n.º 70/2001 da Comissão, de 12 de Janeiro de 2001, relativo à aplicação dos artigos 87.º e 88.º do Tratado CE aos auxílios estatais a favor das pequenas e médias empresas ([9]), nem a medidas na acepção das Orientações comunitárias dos auxílios estatais de emergência e à reestruturação concedidos a empresas em dificuldade ([10]), nem aos seguintes textos: Enquadramento comunitário dos auxílios estatais à investigação e desenvolvimento ([11]), Regulamento (CE) n.º 68/2001 da Comissão, de 12 de Janeiro de 2001, relativo à aplicação dos artigos 87.º e 88.º do Tratado CE aos auxílios à formação ([12]) ou Regulamento (CE) n.º 2204/2002 da Comissão, de 12 de Dezembro de 2002, relativo à aplicação dos artigos 87.º e 88.º do Tratado CE aos auxílios estatais ao emprego ([13]). Em consequência, nenhuma destas orientações, destes quadros comunitários ou regulamentos é aplicável ao caso em apreço. O Enquadramento comunitário dos auxílios estatais a favor do ambiente ([14]) não é aplicável porque o regime de auxílios em apreço não se destina à protecção do ambiente.

(36) Para as regiões elegíveis nos termos do n.º 3, alínea c), do artigo 87.º do Tratado CE, como é o caso da bacia de emprego de Berlim, aplicam-se as orientações relativas aos auxílios estatais com finalidade regional («Orientações para os auxílios regionais»). De acordo com estas orientações, são elegíveis os investimentos e as medidas de criação de postos de trabalho sempre que favorecem o alargamento, a modernização e a diversificação das actividades dos estabelecimentos localizados em regiões desfavorecidas. As orientações também referem que os auxílios concentrados num dado sector de actividade podem ter consequências significativas em termos de concorrência no mercado em questão, enquanto os efeitos para o desenvolvimento regional tendem a ser limitados.

(37) As orientações em matéria de auxílios com finalidade regional só se aplicam a certas categorias de auxílios, como por exemplo os auxílios a investimentos iniciais, à criação de emprego e, excepcionalmente, ao funcionamento. De acordo com o ponto 4.15 das orientações relativas aos auxílios com finalidade regional, os auxílios ao funcionamento só podem ser concedidos nas regiões que beneficiam da derrogação prevista no n.º 3, alínea a), do artigo 87.º, se se justificarem em função do seu contributo para o desenvolvimento regional e da sua natureza, e se o seu nível for proporcional às deficiências que se destinam a atenuar.

(38) O presente regime de desagravamento fiscal na bacia de emprego de Berlim não está ligado nem a um investimento inicial nem à extensão de um estabelecimento existente, de acordo com o ponto 4.4 das orientações. Também não está relacionado com a criação de postos de trabalho decorrente de um investimento inicial, de acordo com o ponto 4.11.

(39) Em consequência, o presente regime de auxílios não é abrangido pelo âmbito de aplicação das orientações, dos enquadramentos ou dos regulamentos que têm por base o n.º 3, alínea c), do artigo 87.º do Tratado CE. Daí que a Comissão tenha examinado o presente regime de auxílios directamente à luz do disposto no n.º 3, alínea c), do artigo 87.º do Tratado CE.

([8]) Col. 1997, p. I-135. Ver também Acórdão de 17 de Setembro de 1980 no processo 730/79 *Philip Morris/Comissão* (Col. 1980, p. I-2671).
([9]) JO L 10 de 13.1.2001, p. 33. Regulamento com a última redacção que lhe foi dada pelo Regulamento (CE) n.º 1040/2006 (JO L 187 de 8.7.2006, p. 8).
([10]) JO C 244 de 1.10.2004, p. 2.
([11]) JO C 45 de 17.2.1996, p. 5.
([12]) JO L 10 de 13.1.2001, p. 20. Regulamento com a última redacção que lhe foi dada pelo Regulamento (CE) n.º 1040/2006.
([13]) JO L 337 de 13.12.2002, p. 3. Regulamento com a última redacção que lhe foi dada pelo Regulamento (CE) n.º 1040/2006.
([14]) JO C 37 de 3.2.2001, p. 3.

5.3.1. *Compatibilidade com o n.º 3, alínea c), do artigo 87.º do Tratado CE*

(40) O n.º 3, alínea c), do artigo 87.º do Tratado CE autoriza auxílios estatais destinados a facilitar o desenvolvimento de certas actividades ou regiões económicas, quando não perturbem as trocas comerciais de um modo contrário ao interesse comum. Ao examinar a compatibilidade de um auxílio com o disposto no n.º 3, alínea c), do artigo 87.º do Tratado CE, a Comissão tem em conta os objectivos da Comunidade e apura em que medida o regime de auxílios constitui um instrumento adequado comparativamente com outros instrumentos políticos para a resolução dos problemas em questão.

(41) O presente regime de auxílios tem por objectivo reorganizar o mercado imobiliário na bacia de emprego de Berlim mercê da eliminação da oferta excedentária e do apoio às empresas e associações imobiliárias para que proporcionem uma oferta imobiliária qualitativamente à altura da procura. É necessário que as empresas imobiliárias estejam em condições de demolir as habitações desocupadas, a fim de melhorar a imagem e as infra-estruturas de determinadas áreas da bacia de emprego de Berlim, […].

(42) Eliminar as carências e recuperar os bairros urbanos […] constituem prioridades políticas urgentes da Comunidade. Neste sentido, a Comissão autorizou regimes de auxílios à reabilitação urbana, baseando-se directamente no n.º 3, alínea c), do artigo 87.º do Tratado CE, como foi o caso com a Decisão 2003/433/CE da Comissão, de 21 de Janeiro de 2003, relativa ao regime de «Isenção do imposto de selo aplicável a propriedades não residenciais em regiões desfavorecidas» notificado pelo Reino Unido [15] ou com o regime N 211/03 «*Aide en faveur de nouvelles zones franches urbaines*» [16]. Nestas decisões, a Comissão reconheceu que mesmo nas cidades mais prósperas da Comunidade existiam zonas carenciadas, marcadas pela exclusão social e um ambiente físico degradado em termos de infra-estruturas, parque habitacional e estruturas sociais. A Comissão reconheceu a necessidade de mobilizar recursos financeiros públicos para apoiar o processo de reabilitação urbana e considerou esses regimes compatíveis com os objectivos comunitários de coesão económica e social, o que implica a redução das assimetrias de desenvolvimento entre as diferentes zonas urbanas.

(43) A Alemanha reconheceu que desde que Berlim assumiu o seu estatuto de capital, o decréscimo demográfico cessou. De acordo com um estudo demográfico apresentado pela Alemanha, o número de habitantes não vai diminuir. Os números apresentados permitem contudo concluir que nos bairros de *Marzahn-Hellersdorf*, *Lichtenberg* e *Hohenschönhausen*, verificou-se um êxodo comparável ao registado nos novos *Länder*, em resultado do qual a taxa de imóveis desocupados em *Marzahn-Hellersdorf* atinge 14,1 %.

(44) A Comissão verifica, contudo, que o regime de auxílios em apreço isenta de pagamento de imposto de sisa não só as empresas e associações imobiliárias que são proprietárias de imóveis nos bairros de Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Hohenschönhausen ou Neukölln, mas também as que operam em toda a bacia de emprego de Berlim. Ainda que a Comissão reconheça que o processo de reabilitação em Berlim encontra dificuldades em razão dos seus antecedentes inéditos e que os bairros em questão podem ser considerados como zonas carenciadas, considera que a bacia de emprego de Berlim na sua totalidade não pode ser considerada elegível para apoio à reabilitação urbana.

(45) A Alemanha não forneceu dados referentes à bacia de emprego de Berlim susceptíveis de demonstrar que o auxílio estatal às fusões e aquisições é um instrumento adequado para combater a oferta excedentária de habitações em certos bairros. Permanece por esclarecer em que medida o regime de auxílios irá levar estas empresas a demolir edifícios vazios em bairros como Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Hohenschönhausen e Neukölln.

5.3.2. *Impacto sobre as trocas comerciais contrário ao interesse comum*

(46) Tendo confirmado que a reabilitação urbana faz parte dos objectivos comunitários, a Comissão irá agora apurar se os efeitos nas trocas comerciais são prejudiciais ao interesse comum.

(47) A Alemanha reconheceu que os auxílios envolvidos em operações de fusão e aquisição entre empresas e associações imobiliárias na bacia de emprego de Berlim são substancialmente mais elevados do que nas regiões elegíveis nos termos do n.º 3 a) do artigo 87.º do Tratado, facto imputável à dimensão e ao valor superior dos imóveis neste região [17]. A Alemanha confirmou que os auxílios às empresas imobiliárias ao abrigo do regime em questão não podem exceder 6,7 milhões de euros. A Comissão considera que um auxílio desta magnitude distorce a concorrência e afecta as trocas comerciais na Comunidade. Acresce que o regime em causa não exclui a possibilidade de estas empresas procederem a mais de uma fusão, não estando previsto qualquer mecanismo para fiscalizar a cumulação de auxílios.

[15] JO L 149 de 17.6.2003, p. 18.

[16] Ver: http://europa.eu.int/comm/secretariat_general/sgb/state_aids/industrie_2003.htm

[17] De acordo com a informação fornecida em carta de 21 de Junho de 2004, o património de certas empresas imobiliárias em Berlim variava 542,4 milhões de euros e 1 202 milhões de euros.

(48) Considerando que a medida em apreço beneficia potencialmente todas as empresas e associações imobiliárias proprietárias de imóveis na bacia de emprego de Berlim, mas que só certos bairros necessitam de ser reabilitados, a Comissão conclui que a medida de auxílio prevista pela Alemanha para a bacia de emprego de Berlim, uma região elegível nos termos do n.º 3, alínea c), do artigo 87.º do Tratado CE, é desproporcionada em relação ao objectivo almejado. A Comissão considera que o favorecimento das transferências de imóveis em toda a bacia de emprego de Berlim se revelaria inoperante e que os auxílios em questão distorcem o comércio e a concorrência, sendo contrários ao interesse comum.

6. **CONCLUSÕES**

(49) As orientações específicas em matéria de auxílios com finalidade regional não se aplicam ao caso em apreço. O regime de auxílios não favorece os investimentos iniciais nem a criação de emprego.

(50) A Comissão considera correcto avaliar a medida de auxílio em apreço directamente à luz do disposto no n.º 3, alínea c), do artigo 87.º do Tratado CE, uma vez que não se aplicam quaisquer dos enquadramentos, orientações ou regulamentos existentes. Embora a reabilitação urbana se enquadre nos objectivos da Comunidade em matéria de coesão económica e desenvolvimento sustentável, a presente medida de auxílio não está correctamente direccionada.

(51) A medida abrange toda a bacia de emprego de Berlim, enquanto que só alguns bairros estão em situação carenciada. Em consequência, a Comissão considera que o âmbito de aplicação territorial do regime não é adequado. A Alemanha não forneceu dados explicativos de como o regime em questão se destina especificamente aos bairros que necessitam de renovação e de que forma se iria promover a demolição das casas vazias. A Alemanha reconheceu que todas as empresas e associações imobiliárias da bacia de emprego de Berlim são elegíveis para a aplicação desta medida de isenção fiscal, mesmo que não possuam imóveis nos bairros desfavorecidos.

(52) Os montantes que o presente regime de auxílios envolve são significativos, em especial nos casos de empresas e associações imobiliárias que participam em várias operações de fusão ou que cumulam auxílios. A Comissão conclui que a medida de auxílio é prejudicial para as trocas comerciais, de modo a contrariar o interesse comum,

ADOPTOU A PRESENTE DECISÃO:

Artigo 1.º

O regime de auxílios «Isenção do imposto de sisa para as empresas imobiliárias nos novos Länder» previsto pela Alemanha é incompatível com o mercado comum, no que se refere à bacia de emprego de Berlim.

O regime de auxílios não deve, pois, ser aplicado.

Artigo 2.º

A Alemanha dará conta à Comissão das medidas que adoptou para dar cumprimento à presente decisão, nos dois meses subsequentes à sua notificação.

Artigo 3.º

A República Federal da Alemanha é a destinatária da presente decisão.

Feito em Bruxelas, em 23 de Novembro de 2005.

Pela Comissão

Neelie KROES

Membro da Comissão