Imóveis, habitação e opinião pública

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland and Germany),
Solicitor (England & Wales and Hong Kong)
Of Counsel, KGP Legal LLC
alexander.ressos@kgplegal.com.sg
www.ressos.com.sg

A habitação como contrato social

O mercado imobiliário é o ponto em que a riqueza estrangeira toca mais diretamente o cotidiano dos singapurianos. Perto de 80% da população residente vive em habitações públicas construídas pelo Housing and Development Board, em sua maioria de propriedade dos próprios moradores, com base em arrendamentos de longo prazo.[1] Para a maioria dos cidadãos, o apartamento é o maior bem que chegarão a possuir e a principal reserva de suas economias para a aposentadoria, cujo financiamento é facilitado pelo Central Provident Fund descrito no capítulo D.I. O valor desse bem, assim como a capacidade da geração seguinte de adquirir um, é central para a legitimidade do governo.

Os estrangeiros estão em grande parte excluídos desse mercado. Não residentes não podem comprar apartamentos do Housing and Development Board, e os residentes permanentes estão sujeitos a condições e cotas.[2] O Residential Property Act 1976 restringe a aquisição por estrangeiros de imóveis residenciais com terreno próprio, como casas isoladas e geminadas, sem a aprovação do governo. Já os apartamentos em condomínios privados podem ser comprados por estrangeiros.[3] Assim, a riqueza

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

estrangeira concorre sobretudo no mercado de condomínios privados e, por meio de residentes permanentes e cidadãos naturalizados, nos mercados de casas com terreno e de apartamentos de revenda.

O Additional Buyer's Stamp Duty

O principal instrumento para gerir a demanda estrangeira é o Additional Buyer's Stamp Duty, devido além do imposto de selo ordinário do comprador. Foi introduzido em dezembro de 2011, como parte de uma série de medidas de arrefecimento do mercado imobiliário.[4] A alíquota para estrangeiros subiu em etapas sucessivas. Segundo a Inland Revenue Authority of Singapore, ela era de 15% a partir de 12 de janeiro de 2013, de 20% a partir de 6 de julho de 2018 e de 30% a partir de 16 de dezembro de 2021.[5]

Em 26 de abril de 2023, pouco antes da meia-noite, o governo anunciou que a alíquota para estrangeiros dobraria para 60% a partir do dia seguinte. Desde 27 de abril de 2023, estrangeiros pagam 60% sobre qualquer imóvel residencial, e pessoas jurídicas pagam 65%. Cidadãos de Singapura nada pagam sobre o primeiro imóvel, pagam 20% sobre o segundo e 30% sobre os demais. Residentes permanentes pagam 5%, 30% e 35%.[6] As transferências de imóveis residenciais a um trustee também estão sujeitas à alíquota de 65%. O imposto deve ser pago antecipadamente. A restituição até a alíquota do beneficiário efetivo com a maior alíquota aplicável só é possível quando o imóvel é mantido em favor de beneficiários individuais identificáveis. A alíquota para trusts, introduzida inicialmente em 35% em 9 de maio de 2022, fechou uma via que famílias abastadas vinham usando para manter imóveis em favor da geração seguinte.[7]

Alguns estrangeiros recebem o tratamento de cidadãos com base em acordos de livre comércio. Nacionais e residentes permanentes da Islândia, de Liechtenstein, da Noruega e da Suíça, bem como nacionais dos Estados Unidos, recebem o mesmo tratamento que os cidadãos de Singapura em matéria de imposto de selo, o que tem relevância prática para clientes suíços que pensam em se mudar.[8]

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Abril de 2023: as razões e a reação

O momento do aumento de 2023 refletiu a onda de riqueza pós-pandemia descrita acima. Os estrangeiros responderam por 6,9% das compras de imóveis residenciais privados no primeiro trimestre de 2023, ante 3,1% um ano antes, o nível mais alto desde 2018. No mercado de residências de S$ 10 milhões ou mais, os residentes permanentes haviam feito 17% das compras no período de doze meses até abril.[9] O ministro do Desenvolvimento Nacional, Desmond Lee, explicou que o governo pretendia dar prioridade aos singapurianos que compram imóveis para moradia própria e, ao mesmo tempo, conter a demanda de investidores locais e estrangeiros.[10]

O mercado reagiu como se pretendia. Analistas qualificaram a nova alíquota como uma das mais altas do mundo e previram um arrefecimento do interesse estrangeiro. Um consultor advertiu que ela poderia desestimular alguns estrangeiros ricos de estabelecer residência em Singapura.[11] Esse custo foi aceito deliberadamente. Um governo que quer atrair family offices optou também por encarecer a compra de residências por seus proprietários, a menos que se tornem residentes permanentes ou cidadãos. A medida liga, assim, a questão imobiliária à questão da residência: a riqueza estrangeira que se compromete com Singapura por meio da residência paga menos do que a riqueza estrangeira que apenas se estaciona em tijolos e argamassa.

A tributação da riqueza no país

O afluxo de riqueza também moldou a política tributária interna. Singapura não cobra imposto sobre ganhos de capital, imposto sobre heranças nem imposto geral sobre a fortuna, o que faz parte de sua atratividade. Desde 2022, porém, o governo elevou tributos que incidem sobre rendas altas e imóveis caros. A partir do ano-base 2024, pessoas físicas residentes pagam 23% sobre a renda tributável acima de S$ 500.000 e 24% acima de S$ 1 milhão, alíquota que a IRAS descreve como a mais alta atualmente aplicável ao imposto de renda de pessoas físicas.[12] Para imóveis residenciais adquiridos a partir de 15 de fevereiro de 2023, o imposto de selo do comprador sobe para 5% sobre a parcela do preço entre S$ 1,5 milhão e S$ 3 milhões

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

e para 6% sobre qualquer valor superior, frente a uma alíquota máxima anterior de 4%.[13] As alíquotas do imposto predial sobre imóveis residenciais de alto valor também foram elevadas em duas etapas, em 2023 e 2024.[14]

Essas medidas são modestas para os padrões europeus. Mostram, contudo, que o governo percebe uma necessidade política de que os ricos contribuam de forma visível. O sistema tributário continua atraente para famílias com mobilidade internacional, mas o ônus de manter imóveis caros e de auferir rendas muito altas em Singapura aumentou.

Opinião pública e a política da riqueza visível

Em Singapura, a opinião pública raramente se manifesta em protestos. Ela se expressa nas eleições, nas perguntas parlamentares, no debate on-line e nos próprios canais de consulta do governo. Em relação à riqueza estrangeira, três preocupações se repetem. A primeira é o custo da habitação, tratado pelas medidas que acabamos de descrever. A segunda é a concorrência por bons empregos, vagas escolares e status, que se sobrepõe aos debates sobre profissionais estrangeiros examinados no capítulo J.IV. A terceira é o receio de que riqueza de origem duvidosa compre um lugar na sociedade singapuriana.

A terceira preocupação ganhou força depois de agosto de 2023. Os suspeitos no caso de lavagem de dinheiro tinham vivido em residências caras, dirigido carros de luxo e frequentado círculos que incluíam empresas e profissionais respeitáveis. A prisão deles sugeria que a atratividade de Singapura para os ricos também atraía criminosos e que os guardiões (gatekeepers) do centro financeiro nem sempre haviam examinado com atenção suficiente. A resposta do governo, discutida na próxima seção, foi, portanto, também uma resposta à opinião pública. Sua mensagem era que Singapura continuaria a acolher os ricos, mas apenas aqueles cuja riqueza resistisse a um exame rigoroso.

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Notas

1. Wikipedia, "Public housing in Singapore" (acesso em novembro de 2026): em 2025, "close to 80%" da população residente vivia em habitações públicas, abaixo do pico de 88,0% em 2000. ↩
2. Regras do Housing and Development Board sobre elegibilidade para apartamentos HDB: estrangeiros não podem comprar; residentes permanentes podem comprar apartamentos de revenda, sujeitos a condições; cota para residentes permanentes que não sejam da Malásia introduzida em 2010. ↩
3. Residential Property Act 1976 (2020 Rev Ed), em especial as disposições sobre imóveis residenciais restritos e a aprovação do ministro; Singapore Land Authority, Land Dealings Approval Unit. ↩
4. O Additional Buyer's Stamp Duty foi introduzido com efeito a partir de 8 de dezembro de 2011, com alíquota de 10% para estrangeiros. ↩
5. Inland Revenue Authority of Singapore, "Additional Buyer's Stamp Duty (ABSD)" (iras.gov.sg, acesso em novembro de 2026), tabelas de alíquotas anteriores: estrangeiros 15% de 12 de janeiro de 2013 a 5 de julho de 2018, 20% de 6 de julho de 2018 a 15 de dezembro de 2021 e 30% de 16 de dezembro de 2021 a 26 de abril de 2023. ↩
6. Inland Revenue Authority of Singapore, "Additional Buyer's Stamp Duty (ABSD)" (iras.gov.sg, acesso em novembro de 2026): alíquotas a partir de 27 de abril de 2023 de 0%, 20% e 30% para cidadãos de Singapura, 5%, 30% e 35% para residentes permanentes, 60% para estrangeiros sobre qualquer imóvel residencial e 65% para pessoas jurídicas e trustees. ↩
7. Inland Revenue Authority of Singapore, "Additional Buyer's Stamp Duty (ABSD)" (iras.gov.sg, acesso em novembro de 2026): ABSD (Trust) de 65% sobre imóveis residenciais transferidos a um trustee; remissão por restituição quando o imóvel é "held on trust for one or more identifiable individual beneficiaries only", equivalente à diferença entre 65% e a alíquota do beneficiário efetivo com a maior alíquota aplicável; pagamento antecipado e

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

pedido de restituição em até seis meses; alíquota para trustees de 35% de 9 de maio de 2022 a 26 de abril de 2023. ↩

8. Inland Revenue Authority of Singapore, "Foreigners Eligible for ABSD Remission under Free Trade Agreements (FTAs)" (iras.gov.sg, acesso em novembro de 2026): os "Nationals or Permanent Residents" da Islândia, de Liechtenstein, da Noruega ou da Suíça e os nacionais dos Estados Unidos são "accorded the same stamp duty treatment as Singapore Citizens"; as condições detalhadas constam das Stamp Duties (Free Trade Agreements) (Remission of ABSD) Rules. ↩
9. "Foreigners face sky-high ABSD: developers, investors and home buyers feel the impact", *Yahoo Finance Singapore*, 28 de abril de 2023, citando dados da Huttons Asia (estrangeiros com 6,9% das compras de imóveis residenciais privados no 1º trimestre de 2023, ante 3,1% no 1º trimestre de 2022, o nível mais alto desde o 1º trimestre de 2018) e da PropNex (residentes permanentes com 17% das compras de residências de S$ 10 milhões ou mais no período até 18 de abril). ↩
10. *Yahoo Finance Singapore*, 28 de abril de 2023, cit. acima, citando Desmond Lee: o governo pretende "prioritise Singaporeans who are buying for owner-occupation". ↩
11. *Yahoo Finance Singapore*, 28 de abril de 2023, cit. acima: a DBS Group Research descreveu a alíquota de 60% como "one of the highest rates globally"; Chia Siew Chuin, da JLL, afirmou que "the substantial ABSD imposed on foreign buyers could discourage some of the wealthy from setting up homes in Singapore". ↩
12. Inland Revenue Authority of Singapore, "Individual Income Tax rates" (iras.gov.sg, acesso em novembro de 2026): a partir do YA 2024, 23% sobre a renda tributável de S$ 500.001 a S$ 1.000.000 e 24% sobre o excedente de S$ 1.000.000, "The current highest personal income tax rate". ↩
13. Inland Revenue Authority of Singapore, "Buyer's Stamp Duty (BSD)" (iras.gov.sg, acesso em novembro de 2026): para imóveis residenciais a partir de 15 de fevereiro de 2023, 1% sobre os primeiros S$ 180.000, 2% sobre os S$

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

180.000 seguintes, 3% sobre os S$ 640.000 seguintes, 4% sobre os S$ 500.000 seguintes, 5% sobre os S$ 1.500.000 seguintes e 6% sobre o valor restante; alíquota máxima de 4% de 20 de fevereiro de 2018 a 14 de fevereiro de 2023. ↩

14. Aumentos das alíquotas do imposto predial previstos no Orçamento de 2022 para imóveis residenciais ocupados pelo proprietário e não ocupados pelo proprietário com valores anuais elevados, em duas etapas, a partir de 1º de janeiro de 2023 e de 1º de janeiro de 2024. ↩

Disclaimer

This article is provided for general information only. It is based on publicly available sources as at its date of publication. These sources have not been independently verified against licences, regulatory registers or the records of the entities concerned. It is not legal, tax, financial or investment advice. Nor is it a recommendation to invest in, transact with or use the services of any entity mentioned. Law and regulation change frequently, so the content may be incomplete or outdated. To the fullest extent permitted by law, Dr Alexander Ressos and the publisher of SingaporeIQ exclude all liability for loss or damage arising from the use of or reliance on this article. Readers should obtain advice on their specific circumstances before acting or refraining from action.

Names and trademarks of the entities discussed belong to their owners and are used for identification only. Their mention implies no endorsement, affiliation or allegation of wrongdoing. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. Corrections and updates: contact@ressos.com.

© 2026 Dr Alexander Ressos. This article may be quoted with attribution to SingaporeIQ (SingaporeIQ.com). Reproduction in full and any commercial use require prior written consent. The Legal Terms at https://singaporeiq.com/legal-terms apply.

Author contact: Dr Alexander Ressos, TEP · contact@ressos.com