

TRIBUTAÇÃO DO PATRIMÓNIO

Impostos A reavaliação dos prédios urbanos está envolta em polémica. Aumento do IMI pode ultrapassar os 2000% nos imóveis mais

IMI: Uma bomba ao retar

Textos ANA SOFIA SANTOS
e VÍTOR ANDRADE
Foto NUNO FOX

No meio do discurso da passada quarta-feira e depois de ter anunciado a subida no IRS que iria prender todas as atenções, o ministro das Finanças, Vítor Gaspar, anunciou uma "bomba" no Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). "Nos prédios reavaliados, a cláusula geral de salvaguarda vai ser retirada." Isto

significa que a fatura do imposto para muitos proprietários pode subir para valores inimagináveis, sem terem dois anos para se adaptar à tributação acrescida, como estava inicialmente previsto. Porém, os contribuintes com rendimentos mais baixos deverão continuar a beneficiar desta salvaguarda.

Em alguns casos, sobretudo nos prédios mais antigos, os valores podem aumentar para lá dos 2000%. Os centros históricos de Lisboa e do Porto serão os mais afetados por estes aumentos. Segundo o fiscalista da Deloitte, Miguel Rocha, isto significa um aumento de €2400 no IMI de uma casa cujo valor patrimonial passe de €20 mil para €500 mil, "o que não é difi-

cil acontecer". Com a cláusula de salvaguarda, o aumento do IMI não poderia exceder um terço da diferença entre a fatura antiga e a nova, com um limite de €75 de atualização anual, durante dois anos. Ou seja, "os proprietários já não terão tempo para juntar dinheiro ou para vender o imóvel", alerta Miguel Rocha. Serão confrontados com um encargo que vários fiscalistas, urbanistas e investidores consideram "um absurdo".

Luís Lima, presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP), garante que conhece mais de um caso nos centros de Lisboa e do Porto em que os aumentos de IMI irão ultrapassar largamen-

te os 2000%. Situações idênticas são apontadas por Reis Campos, presidente da Confederação Portuguesa de Construção e Imobiliário (CPCI). Há casos verdadeiramente "escandalosos", garante o presidente da Associação Lisbonense de Proprietários, Luís de Menezes Leitão. "Na zona da Penha de França uma casa muito antiga passou de um valor fiscal de €2500 para €244 mil." Em Lisboa, os imóveis não reavaliados pagam 0,7% de IMI, o que neste exemplo implicava uma conta de €17,50, que sobe aos €976 com a taxa de 0,4% aplicada aos prédios avaliados. Um aumento de mais de 5500% no imposto.

O presidente da APEMIP garante que muitas famílias vão chegar a um ponto em

que "simplesmente não vão poder pagar", o que vai criar um grave problema também para a banca, "dona" de uma grande parte dos imóveis (ver texto ao lado).

Luxo paga três vezes mais

O Estado espera duplicar a receita de IMI, que em 2010 era de €115 milhões, através da subida das taxas que entraram em vigor este ano e da reavaliação. Além do fim das isenções e do agravamento da tributação dos imóveis de luxo, com um valor patrimonial tributário superior a €1 milhão, que pode chegar aos 7,5% caso estejam num paraíso fiscal. A introdução do imposto de selo de 1% sobre os imóveis de eleva-



Imposto sobre transações devia descer

Antigos governantes com a pasta dos impostos, de diferentes quadrantes políticos, dizem que a subida do IMI devia ser equilibrada pela redução do IMT

Três ex-secretários de Estado dos Assuntos Fiscais são unânimes a reconhecer que a receita do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) tem vindo a crescer de mais (93,5%, em sete anos), advogando a necessidade de serem tomadas medidas corretivas, a partir da desmontagem do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis.

O fiscalista Rogério Fernandes Ferreira apelida este aumento de "inconcebível". Sobretudo, "na atual conjuntura em que tem sido o Estado (administração cen-

tral) e os contribuintes a contribuírem para a resolução do défice e da dívida pública e quase nada o sector local". O especialista critica não estar prevista, como constava também do memorando de entendimento, "a diminuição do IMT, sobretudo para relançar o mercado imobiliário".

Para o *partner* da Ernst & Young, Carlos Lobo, "o IMI tem de ser legitimado pela demonstração da aplicação do seu produto na manutenção e amortização das infraestruturas". E vai mais longe: "A sobrevivência do IMI depende da sua legitimidade. Esse é o corolário político do princípio da equivalência ou benefício."

Por sua vez, Vasco Valdez advoga "uma maior autonomia dos municípios na fixação das taxas dos impostos próprios, até porque isso aumentará a responsabi-

lização dos autarcas perante os eleitores".

Perspetiva também que a receita do IMI "subirá ainda muito mais com o processo de reavaliação, o que justificaria que a receita fosse mais bem repartida, diminuindo substancialmente o IMT, ou baixando as taxas do IMI". Fernandes Ferreira e Carlos Lobo concordam com o fim das isenções nos impostos sobre o património. O primeiro refere que esta "limpeza" deveria levar a uma redução das taxas e Carlos Lobo é radical: "Não há razão para isenções generalizadas."

Por sua vez, Vasco Valdez, embora "por princípio" não seja "grande adepto de isenções fiscais, teria preferido acabar com muitas que se encontram previstas no Estatuto dos Benefícios Fiscais e na legislação avulsa e ser mais generoso na

isenção para habitação própria permanente". Em relação ao aumento dos impostos nos imóveis de luxo, Valdez é cético em relação à eficácia já que "serão poucos prédios em propriedade horizontal a terem esses valores", embora qualquer aumento da tributação "torne o país menos atrativo ao investimento". E Fernandes Ferreira lembra o caso dos proprietários que herdam, gratuitamente, este tipo de casas, que já não têm dinheiro nem para obras de conservação e que dada "a estagnação do mercado imobiliário podem ficar impossibilitados de alienar o imóvel". Já Carlos Lobo apenas entende esta medida "numa ótica de legitimidade política das medidas, já que não faz sentido na lógica da equivalência. Esta é a moeda de troca". A.S.S.

RECEITA QUADRÚPLICA

€2,2

mil milhões é quanto deverá render o IMI já no próximo ano. Este patamar só deveria ser atingido em 2015, mas será antecipado com o fim da cláusula de salvaguarda que iria proteger de subidas abruptas do IMI os proprietários de casas reavaliadas. Em apenas sete anos, entre 2003 e 2010, a receita do IMI aumentou 93,5% para €115 milhões. Ou seja, em 2013, teremos quase uma quadruplicação do dinheiro arrecadado com este imposto.

antigos

Retardador

do valor deverá gerar uma receita de aproximadamente €180 milhões. Esta taxa adicional aplicada às casas de luxo acresce ainda a taxa máxima de IMI de 0,5% (caso o município opte pelo valor mais alto de tributação), o que significa que a carga fiscal sobre estes imóveis mais do que triplicará entre 2011 e 2013, passando de 0,4% para 1,5%. No caso de um imóvel avaliado em €2 milhões a fatura vai passar de €8 mil para €30 mil.

Um dos fiscalistas especializados em tributação do património contactado pelo Expresso diz que a maioria dos portugueses ainda não se apercebeu do que os espera. "Estamos perante uma espécie de bomba ao retardador", nota a mesma fonte. E

o urbanista e fiscalista Sidónio Pardal, considera que "já não estamos a falar do pagamento de um imposto sobre a propriedade, mas de uma renda".

Enquanto Menezes Leitão foca o problema dos senhorios com rendas antigas, "Dúvida da eficácia da portaria que salvaguarda estes casos. Vários proprietários requereram a portaria e veio a verificar-se que ficaram excluídos", diz. Mas o que o deixa "verdadeiramente preocupado" é o processo de reavaliação. "O contingente que tem esta tarefa está a fazer o trabalho em condições extremamente difíceis, sem ter as deslocadas pagas e, em muitos casos, sem as plantas dos imóveis", refere, acrescentando que "teremos com certeza

muitas avaliações completamente erradas".

Em relação a este cenário, as Finanças sustentam, que desde o início do ano, apenas foram registados 1500 pedidos de segundas avaliações. A fase final do processo de reavaliação está em curso, mas, segundo as Finanças, falta ainda avaliar até dezembro 2,4 milhões de imóveis, de um total de 4,9 milhões (e não 5,2 milhões como se pensava em janeiro antes das recontagens e eliminação de prédios inexistentes entretanto levadas a cabo). Fonte das Finanças garante que até ao final do ano todos os imóveis serão reavaliados nem que isso implique contratar mais peritos.

A DECO — Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor alerta para "não

arrumar a notificação do IMI a um canto" e verificar se os dados estão corretos, pois há erros recorrentes do fisco que podem fazer uma grande diferença no valor do IMI. Até há casos em que esta fatura pode baixar. E aconselha a fazer uma simulação no próprio portal do fisco antes de ir às Finanças pedir correção da matriz. (www.e-financas.gov.pt/SIGIMI) e comparar com os montantes da caderneta predial atualizada.

com CONCEIÇÃO ANTUNES
assantos@expresso.imprensa.pt

ACEDA AO ÁUDIO EM
www.expresso.pt/agravamentoimi

Banca também será penalizada

O agravamento da carga fiscal sobre imóveis vai gerar desvalorização. Isso afeta a banca, que tem €114 mil milhões em hipotecas

Durante mais de uma década os portugueses foram convidados a comprar casa, tanto pela banca como pelo Estado, que criou um clima propício a esta situação.

"O crédito era fácil e barato e as pessoas foram atrás", o que acabou por dinamizar o mercado habitacional, frisa Luís Lima, presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP). Nota que 73,5% dos portugueses são atualmente proprietários de imóveis e que mais de metade destes têm empréstimos bancários.

Com o agravamento "brutal" do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), que em alguns casos pode aumentar mais de 2000% (ver texto ao lado), "naturalmente que se está a dizer às pessoas que não vale a pena serem proprietárias". E o que vai acontecer, segundo aquele especialista em imobiliário, é que muitas proprietárias não vão poder pagar.

Sidónio Pardal, urbanista e especialista em tributação do património, diz que se corre o risco de se violentar bruta e o direito de propriedade. E acrescenta que "o Estado está a criar um referencial de valor fiscal para os prédios urbanos desfocado e afetado por uma realidade especulativa", e que já está a cometer "erros inépticos".

Já há casas vendidas abaixo do valor de mercado

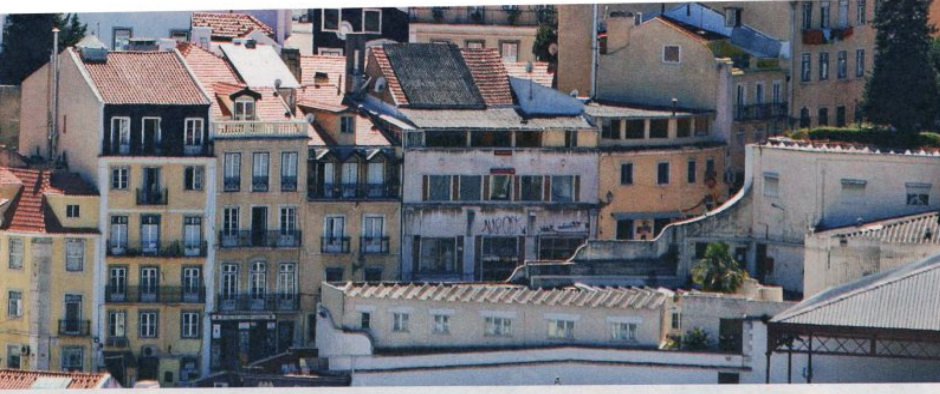
Ora, "se houver uma desvalorização do património forçada pelo Estado (pelo aumento brutal do IMI) o próprio sector financeiro vai ter um grande problema, pois desvalorizam-se os €114 mil milhões em empréstimos bancários para habitação", acrescenta o presidente da APEMIP. Ou seja, "o Governo ainda nem percebeu que acaba de acender o rastilho de um barril de pólvora".

O Expresso apurou que já há bancos a vender casas de crédito malparado abaixo do valor de mercado. E alguns analistas do mercado imobiliário admitem mesmo que entre as 300 mil casas que existem para venda, muitas vão ver os seus preços baixar ainda mais.

"Mas o problema é que, nesta conjuntura, nem sequer se vai conseguir vender praticamente nada. Por um lado, porque deixa de haver mercado (as pessoas vão optar pelo arrendamento), por outro, porque também não há financiamento", sublinha Luís Lima.

Os que já são proprietários, mesmo que se queiram desfazer das suas casas, "vão sentir-se forçados a continuarem a ser proprietários, pois ninguém lhes vai comprar", explica Reis Campos, presidente da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário. Admite que os valores das rendas acabarão por ser inflacionados, porque terão de cobrir o acréscimo da carga fiscal anunciada.

Uma das consequências que já se começa a fazer sentir no imobiliário, devido à crise em geral, é a partilha da mesma casa por mais de uma família. v.a.



O QUE IMPORTA SABER SOBRE O IMI

Como está a ser feita a reavaliação dos imóveis?

O processo começou inquinado no início do ano, com críticas várias ao valor pago aos peritos que estão no terreno a atualizar o património para efeitos fiscais, bem como à qualidade do trabalho executado. A tarefa é hercúlea: num ano, o Governo propôs-se avaliar 5,2 milhões de prédios (sabe-se agora que serão cerca de 4,9 milhões), quando entre 2003 e 2011 tinha sido atualizado o valor patrimonial tributário de apenas 1,9 milhões de casas. Segundo as Finanças, neste momento estão no terreno 1560 peritos, que avaliam, em média, 20 mil prédios urbanos por dia. Um número que poderá entretanto ascender aos 25 mil.

Pode pagar-se o IMI em prestações?

É possível, mas varia caso a caso. Deve dirigir-se à repartição de Finanças e fazer formalmente o pedido, tal como é necessário nos outros casos em que se requer os pagamentos fracionados de IRS ou IVA. Antigamente, era necessário garantia bancária, com todos os custos que implica, e a DECO desaconselhava. Mas com as novas regras já não são necessárias garantias bancárias até um montante a pagar de €2500. Mas tal como nos casos do IRS e IVA, o contribuinte que quiser pagar a prestações não pode ter dívidas ao fisco.

Como se pode contestar uma avaliação?

Após receber a notificação, tem 30 dias para reclamar. Basta ir às Finanças e mesmo verbalmente requerer a reavaliação. Mas o processo tem custos: desde €204 para imóveis comprados antes de dezembro de 2003, e de €765 a €3060 para os que já seguem as novas regras. No primeiro caso, se o fisco lide der razão, o valor que pagou é devolvido. No segundo, a reavaliação é para esquecer: o custo é elevado e mesmo que o fisco lhe dê razão este dinheiro nunca será devolvido, nem a reavaliação será considerada para efeitos de IMI. Segundo a DECO, o truque aqui é pedir, não uma reavaliação, mas a atualização do valor da casa (gratuita), que pode ter sofrido uma desvalorização.

Pode poupar-se na fatura do IMI?

Sim, para quem comprou casa já com as novas regras e se já tiverem passado três anos desde a última avaliação. Segundo a DECO, é nos parâmetros que as Finanças não atualizam de forma automática que mais se pode poupar, e até mesmo baixar a fatura do IMI. Aqui, o valor da construção é uma das parcelas que mais pesa. O valor do metro quadrado foi inflacionado até 2006, atingindo €615, e sofreu uma desvalorização com a crise no mercado imobiliário. Lembrando que o próprio fisco desceu o valor do metro quadrado até estabilizar nos €603, a DECO alerta: "Se a casa foi avaliada entre 2006 e 2008, o valor da construção para efeitos fiscais é de €615/m². Logo, se pedir a atualização desse critério, pagará menos imposto".