



IMPOSTOS

IMI mais alto já está a chegar a 4,9 milhões de casas

Proprietários começam esta semana a ser notificados do imposto. As surpresas prometem ser muitas

FILOMENA LANÇA
ELISABETE MIRANDA
filomenalanca@negocios.pt

As notas de liquidação do IMI, que deverá ser pago a partir de Abril, deverão começar a chegar a casa dos proprietários a partir desta semana e os aumentos estão garantidos em cerca de 4,9 milhões de imóveis, que no último ano viram o seu valor patrimonial tributário (VPT) revisto no âmbito da avaliação geral de imóveis. Mesmo os que só foram reavaliados já em 2013 não escaparão ao aumento e as Finanças pretendem ter todo o processo concluído até ao final de Março.

Já a antecipar aumentos significativos de imposto, e por forma a atenuar o choque, o Governo criou uma cláusula de salvaguarda para os anos de 2012 e 2013 (cujo imposto é pago, respectivamente, em 2013 e 2014), mas, ainda assim, não será possível escapar já este ano a aumentos significativos (ver texto ao lado). Os 4,9 milhões de imóveis cujo VPT foi atualizado de acordo com as regras do Código do IMI tinham, na sua maioria, valores baixos que facilmente duplicaram ou triplicaram, reflectindo-se isso no imposto a pagar.

Para o ano os aumentos serão ainda maiores, e em 2015, finda a cláusula de salvaguarda, serão já sentidos na sua plenitude. À trióica, o Governo terá dito esperar que, com a reavaliação e quando terminar a salvaguarda, os cofres públicos vão arrecadar mais 700 milhões de euros anuais - dos cerca de 1,2 mil milhões actuais, para 1,9 mil milhões de receita total de IMI. Há estudos, nomeadamente do sector imobiliário, que apontam para aumentos ainda superiores, em que a actual receita praticamente duplica.

Senhorios ainda podem ser surpreendidos

Os proprietários com rendas antigas, anteriores a 1990, também têm uma salvaguarda específica, que visa assegurar que não ficam com um IMI superior ao valor da renda que arrecadam anualmente. No entanto, dos mais de 255 mil arrendamentos antigos, apenas 22.671 senhorios fizeram a necessária participação às Finanças, sem a qual se verão agora confrontados com o IMI actualizado, independentemente do valor que recebam de rendas. Isto é particularmente relevante porque a actualização das rendas está atrasada e muitos senhorios ainda não estão a receber valores actualizados.

Derrapagem na avaliação geral não beneficiou proprietários

Apesar de a avaliação geral não ter ficado concluída em 2012, como queriam as Finanças, e de uma parte dos imóveis - cerca de 900 mil - só estar a ser avaliada já em 2013, isso não significa que os seus proprietários não paguem já IMI de acordo com os novos valores. Isto porque embora a regra geral seja a de que o imposto deve incidir sobre o VPT apurado a 31 de Dezembro do ano anterior, mas a lei que regula a avaliação geral prevê que "os valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos que tenham sido objecto da avaliação geral entram em vigor (...) em 31 de Dezembro de 2012", para efeitos do IMI e independentemente do momento em que foram fixados. Isso permite que as reavaliações efectuadas já em 2013 ainda sirvam para efeitos de cálculo do IMI a pagar, bastando que tenham sido feitas a tempo de servir já de base de cálculo ao imposto deste ano.



De Norte a Sul | Reavaliação de imóveis urbanos está atrasada, mas já vai fazer sentir-se no bolso da maioria dos proprietários.

ALGUMAS EXCEPÇÕES A REGRA

1 Aumentos controlados, mas apenas em 2012 e 2013

Apesar dos aumentos dos valores patrimoniais tributários, decorrentes da avaliação geral de imóveis, os primeiros dois anos não reflectirão logo o aumento total do imposto que os proprietários vão ter de suportar. A lei prevê uma cláusula de salvaguarda segundo a qual a colecta do IMI de 2012 e de 2013 (a liquidar, respectivamente, em 2013 e 2014) de cada imóvel que tenha sido objecto da avaliação anterior adicionada, em cada um desses anos", do maior de dois valores: ou 75 euros ou um terço da diferença entre o IMI resultante do valor patrimonial tributário (VPT) fixado na avaliação geral e o IMI devido do ano de 2011 (ou que o devesse ser, no caso de prédios isentos). Vamos supor que em 2012

um prédio pagou 100 euros de IMI. Em 2013, por força da reavaliação do seu VPT, esse imposto seria 250 euros, ou seja, uma diferença de mais 150 euros. De acordo com a cláusula de salvaguarda, este ano apenas pagará os mesmos 100 euros, acrescidos de 75 euros, já que, neste caso, "um terço da diferença" entre o IMI novo e o antigo era 50 euros e portanto aplicam-se os 75 euros, ou seja, "o maior dos dois valores. Refira-se ainda que, segundo a lei, se o proprietário tiver rendimentos até 4.898 euros, o limite são sempre os 75 euros. Esta cláusula de salvaguarda deixa, no entanto, de fora algumas situações: prédios devolutos e em ruínas, prédios propriedade de offshores e prédios que tenham sido transaccionados já depois de 1 de Janeiro de 2012.

2 Pobres com pouco patri ficam de fora

Quem tenha um imóvel afecto à habitação própria e permanente pode ficar isento de IMI, caso tenha baixos rendimentos e um valor baixo de património. Segundo a lei, quem tenha um rendimento anual inferior a 14.630 euros (2,2 vezes o valor anual do salário mínimo nacional de 2010) e, ao mesmo tempo, tenha um valor patrimonial tributário até 66.500 euros, pode pedir a isenção de IMI. Mas há duas situações a ter em atenção. A primeira é que os 14.630 euros correspondem ao valor bruto do rendimento do agregado familiar, no ano anterior ao do pedido de isenção. A segunda é que o limite de 66.500 euros não corresponde apenas ao valor tributário da habitação própria que pode beneficiar da isenção, mas à soma dos valores patrimoniais de todos os imóveis, rústicos e urbanos, de que o proprietário disponha. Ou



Sofia A. Henriques

Como calcular o IMI

Quando receber a nota de liquidação do IMI, poderá lá encontrar a descrição do imóvel, o valor patrimonial tributário, a taxa de IMI e o valor a pagar. O IMI resultará da multiplicação deste valor patrimonial tributário pela taxa que o município tiver fixado para 2013 (cada autarquia fixa o seu). Em Lisboa, por exemplo, um prédio avaliado em 100.000 euros pagará 300 euros de IMI (a taxa é de 0,3%). Contudo, se a casa tiver sido sujeita ao processo de reavaliação geral ocorrido em 2012, pode beneficiar de uma cláusula-travão, e o IMI não poderá exceder 75 euros ou mais 1/3 em relação ao que pagou em 2012, consoante o maior. Se no ano passado tiver pago 150 euros (ou seja, 50%), por exemplo, a subida do IMI não poderá ir além dos 225 euros (apesar de, sem este travão, o imposto ascender aos 300 euros). O pagamento tem de ser feito em Abril sempre que o IMI seja inferior a 250 euros; em Abril e Novembro, se se situar entre 250 e 500 euros; e em Abril, Julho e Novembro se ultrapassar os 500 euros.

A avaliação da casa foi mal feita. E agora?

Lei dá 30 dias após a avaliação para reclamar. Fazê-lo aquando da cobrança é mais difícil

ELISABETE MIRANDA
FILOMENA LANÇA

Apesar de terem recebido a nova avaliação do imóvel há algum tempo, é possível que muitos proprietários só despertem para ela quando receberem a nota de cobrança do IMI. Será por isso importante perceber os caminhos que existem caso só agora repare que a avaliação pode estar mal feita.

A via mais segura para reclamar é a que está prevista na própria lei que determina a reavaliação geral (lei 66-A/2011), mas que apenas dá 30 dias ao proprietário para reagir. Estes 30 dias para pedir a segunda avaliação contam-se a partir da data em que o proprietário tenha sido notificado do valor patrimonial tributário (não do valor do IMI). Pedir a segunda avaliação não custa nada se for dada razão ao proprietário, mas pode custar 204 euros se o valor se mantiver ou aumentar.

Portanto, se recebeu a notificação já este ano, ainda pode ir a tempo de enveredar por esta via (a lei prevê que as avaliações que sejam notificadas até ao final de Março podem ainda contar para a reavaliação geral). Caso os 30 dias já tenham passado, as coisas complicam-se e só em situações pontuais pode haver outra oportunidade.

Esta segunda via, mais estreita, está prevista no artigo 130º do Código do IMI, aponta o advogado Nuno Oliveira Garcia. Esta norma permite ao proprietário reclamar, a todo o tempo, relativamente a um conjunto de erros de inscrição matricial mas só se a causa do erro constar da lista que a lei estabelece. Entre as causas para esta reclamação podem estar, por exemplo, a duplicação dos prédios ou das respectivas parcelas; passagem do prédio ao regime de propriedade horizontal; ou erros na determinação das áreas dos prédios, desde que as diferenças entre as áreas apuradas pelo perito avaliador e a contestada sejam superiores a 5% no caso de prédios urbanos.

Se o caso concreto não encaixar na lista de exemplos que o Código do IMI enumera, pode haver ainda uma terceira via, mas ainda mais exigua do que as outras três: no âmbito de uma reclamação do valor que o Fisco está a exigir de IMI, a chamada liquidação, poderá eventualmente atacar-se judicialmente a avaliação propriamente dita. Nuno Oliveira Garcia diz que este caminho não garante vitória certa, mas "já houve juízes que aceitaram discutir elementos da avaliação em sede de uma impugnação da liquidação". Embora o meio típico para atacar as avaliações seja o recurso a uma segunda avaliação, "a justiça faz-se caso a caso", recorda.

A probabilidade de erros nesta reavaliação geral é maior do que habitualmente. O processo foi todo condensado em pouco mais de um ano, tendo-se dispensado procedimentos como as vistorias dos avaliadores.

O meio típico para atacar uma avaliação é pedir uma segunda avaliação [no prazo de 30 dias]. Mas a justiça faz-se caso a caso.

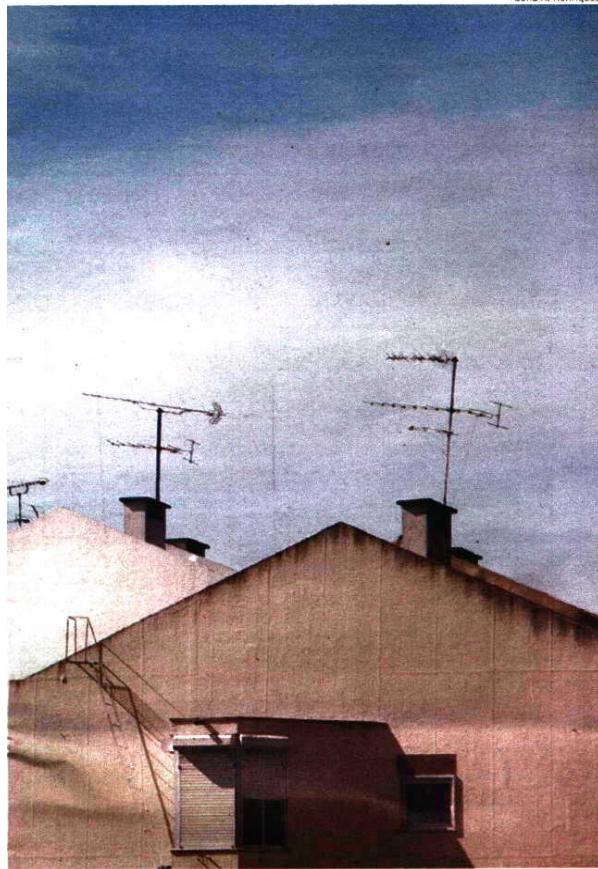
NUNO OLIVEIRA GARCIA
Advogado na Moraes Leitão

negocios.pt

Saiba mais

Dossier

Taxas de IMI por concelho
Veja as taxas de IMI que cada concelho vai cobrar em 2013 em www.negocios.pt



3

Senhorios com rendas antigas têm direito a desconto

O Orçamento rectificativo que, no final de 2011, lançou a avaliação geral de imóveis, estipulou uma cláusula de salvaguarda para proprietários de prédios com rendas antigas, anteriores a 1990 (ou 1 1995, tratando-se de arrendamentos comerciais). O objectivo foi garantir que o valor patrimonial tributário (VPT) destes prédios, para efeitos exclusivos de IMI, não pode exceder o valor que resultar da capitalização da renda anual pela aplicação do factor 15, de forma a evitar que o IMI a pagar possa exceder o valor da renda a receber pelo senhorio. Por exemplo, um imóvel com uma renda de 25 euros mensais, não poderá ter um valor patrimonial tributário - base de cálculo do IMI - superior a 4.500 euros. Um montante muito abaixo do valor de

mercado actual de qualquer imóvel. Sem esta salvaguarda, o proprietário terá de pagar o IMI com base no valor patrimonial tributário real, independentemente do rendimento que consiga retirar do seu imóvel. Para terem acesso a este benefício, os proprietários tinham de efectuar uma participação de rendas às Finanças e foi estabelecido o prazo limite de 2 de Novembro para o fazerem. No entanto, segundo números oficiais, apenas 9.123 senhorios procederam a essa participação, representando um total de 22.671 prédios urbanos arrendados com rendas antigas. Este número representa uma parcela correspondente a 8,9% dos 255.536 imóveis que, de acordo com o censo 2011, estarão ainda nestas condições.

seja, se um contribuinte tiver uma casa e um terreno urbano, ambos serão considerados para aquele limiar, o que reduz a possibilidade de ficar isento. Uma segunda hipótese de isenção, temporária, está prevista para quem adquiriu um imóvel de novo a partir de Janeiro de 2012, ou faça obras e avalie a casa através do procedimento normal, poderá beneficiar de uma isenção de três anos, caso o valor patrimonial do imóvel seja inferior a 125.000 euros e o agregado não tenha um rendimento colectável médio superior a 153 mil euros. Do mesmo modo, quem transporte consigo isenções anteriores a Janeiro de 2012 (imagine-se um proprietário que tenha comprado casa em 2011) pode aproveitá-las até ao fim do prazo, nos termos em que elas ficaram definidas na altura.

mónio