

ARRENDAMENTO URBANO

Lei já permite aos inquilinos contestar avaliações do Fisco

Finanças dizem que não, mas juristas sustentam que a lei já dá aos inquilinos o direito a reclamar sempre que as avaliações fiscais dos imóveis os prejudiquem na renda

FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

Os inquilinos podem contestar junto das Finanças o Valor Patrimonial Tributário (VPT) que tenha sido atribuído aos imóveis e que, por conter incorreções, esteja a inflacionar o novo valor da renda. Especialistas e advogados, ouvidos pelo **Negócios**, defendem esta possibilidade, contra o entendimento que o Fisco tem vindo a aplicar. Solução? Fazer uma exposição ao serviço de Finanças e, em caso de este ser indeferido, avançar para tribunal.

“O inquilino tem ao seu dispor todas as possibilidades de aceder à via administrativa e à via judicial para a defesa dos seus interesses legítimos”, garante Silvério Mateus, que em 2004 coordenou a reforma do IMI (ver artigo de opinião na pág. 38). O “pai” da actual lei sustenta que os arrendatários têm direito a “requerer avaliações e a reclamar contra erros” do Valor Patrimonial Tributário (VPT) estipulado pelo Fisco. De tal forma que nem sequer é preciso alterar a lei, como os deputados do PSD defenderam recentemente no Parlamento, na sequência de queixas apresentadas pelos representantes dos inquilinos.

Perante um processo negocial de actualização de uma renda antiga, e sempre que não há acordo entre inquilino e senhorio, a nova lei do arrendamento utiliza como valor de referência um quinze avos do VPT do imóvel. Contudo, ao contrário do que acontecia antes, o arrendatário perdeu a faculdade de requerer uma avaliação do imóvel, apesar de um erro no cálculo do VPT acabar por condicionar a renda. Exemplos: uma casa com 75 metros quadrados, mas cuja caderneta predial indica 100; outra

que não tem garagem associada, mas em que o Fisco diz que sim; outra ainda que foi construída em 1930, mas que aparece como tendo apenas 50 anos. Vários casos destes chegaram já aos advogados da Associação de Inquilinos Lisbonenses (AIL), mas a resposta das Finanças foi sempre a mesma: só quem pode requerer segundas avaliações ou correções das matrizes são os proprietários.

O inquilino tem ao seu dispor todas as possibilidades de aceder à via administrativa e à via judicial para defender os seus interesses legítimos.

SILVÉRIO MATEUS

Advogado e especialista em IMI

Segunda avaliação ou reclamação?

Silvério Mateus não tem dúvidas: o inquilino pode fazer ambas as coisas. O advogado socorre-se da Constituição da República e das leis administrativas para defender que qualquer cidadão tem direito a reagir contra actos que possam lesar os seus interesses. Por outro lado, remete para a Lei Geral Tributária e para o Código de Procedimento e de Processo Tribu-

tário (CPPT), segundo os quais “têm legitimidade para requerer a instauração de procedimentos tributários quaisquer pessoas que provem interesse legalmente protegido”.

Depois, o próprio Código do IMI prevê que “qualquer titular de um interesse directo, pessoal e legítimo pode consultar ou obter documento comprovativo dos elementos constantes nas inscrições matriciais”. Sendo que, logo a seguir, se abre a possibilidade de reclamar e se elencam os casos em que isso é possível, nomeadamente casos de incorreções na matriz. E é aqui, diz Silvério Mateus, que se abre a porta ao inquilino tanto para pedir uma segunda avaliação como para apresentar uma reclamação.

Pedro Marinho Falcão, também advogado especialista em património, admite que os pedidos de segunda avaliação estejam reservados ao proprietário, que é, afinal, quem paga o IMI, mas não tem dúvidas de que, ainda que “com visíveis limitações” face ao senhorio, o inquilino pode, “em caso de erro, reclamar das incorreções da matriz”, ou seja, “intervir na reacção contra um VPT fixado com erro”. E fundamenta a sua posição precisamente na mesma disposição do CIMI.

Posição idêntica tem Nuno Oliveira Garcia. Este especialista defende também que, mais do que uma segunda avaliação, a reclamação será o melhor meio para o inquilino intervir. “Havendo um erro manifesto, admito uma grande probabilidade de sucesso”, afirma. Além do CIMI “o CPPT também refere que quem tenha um interesse directo pode ter legitimidade” para reclamar e “havendo lapsos [do Fisco] ou erros grosseiros, será defensável que o inquilino possa reclamar”.

ARGUMENTOS

OS ARGUMENTOS LEGAIS,
SEGUNDO OS ESPECIALISTAS

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA

Os artigos 20.º e 268.º garantem o acesso à justiça administrativa e aos tribunais para defesa dos direitos e interesses legalmente tutelados.

LEI ADMINISTRATIVA

Se a lei das rendas e o código do IMI nada dizem, as leis fiscais remetem subsidiariamente para as administrativas e também o Código do Procedimento Administrativo (artigo 9.º, n.º 1) consagra o direito de acesso à informação e de reagir contra actos que lesem os direitos legalmente protegidos dos cidadãos.

LEI TRIBUTÁRIA

O Código do IMI estabelece no artigo 130.º, n.º 1 que “o sujeito passivo ou qualquer titular de um interesse directo, pessoal e legítimo, pode consultar ou obter documento comprovativo dos elementos” das matrizes. E o n.º 3, remetendo para o n.º 1, admite reclamações “de qualquer incorreção nas inscrições matriciais”. Apesar de aqui apenas mencionar o “sujeito passivo”, leia-se, o proprietário, por interpretação extensiva, devem aí incluir-se os demais interessados, neste caso os inquilinos, defendem os advogados.



Silvério Mateus, “pai” do IMI, não tem dúvidas de que a lei já dá ao inquilino a possibilidade de intervir.



Inquilinos não podem pedir segunda avaliação, mas nada os impede de reclamar, diz Marinho Falcão.

Negar ao inquilino o direito de reacção seria uma grosseira violação à garantia constitucional de acesso à justiça administrativa e aos tribunais.

SILVÉRIO MATEUS

Advogado e especialista em IMI

O inquilino pode também intervir na reacção contra um VPT fixado com erro, embora com visíveis limitações face ao proprietário.

PEDRO MARINHO FALCÃO

Advogado e especialista em IMI



Roseta quer nova fórmula de cálculo para o IMI

Helena Roseta, vereadora da habitação da Câmara de Lisboa, disse esta segunda-feira que vai propor uma revisão do IMI, nomeadamente no que toca aos coeficientes de localização, que integram a fórmula de cálculo do imposto e que podem ser significativos no momento do apuramento do valor patrimonial tributário. Roseta falava durante a reunião do conselho municipal de Habitação depois de ter ouvido fortes queixas dos representantes dos proprietários sobre as facturas do IMI que estão agora a chegar às caixas do correio. Luís Menezes Leitão, presidente da Associação Lisbonense de Proprietários, frisou que os montantes exigidos pelo Fisco não são aceitáveis, sobretudo num cenário em que a actualização das rendas antigas ainda não se concretizou plenamente.

Inquilinos dizem que a lei os deixa desprotegidos

A avaliação geral de imóveis, que deverá terminar no final de Março, veio rever todos os valores patrimoniais tributários de imóveis que ainda não tinham sido avaliados à luz das novas regras do IMI e são esses valores que estão a servir para efeitos de actualização de rendas. A Associação de Inquilinos Lisbonenses (AIL) tem vindo várias vezes alertar para o facto de os arrendatários se encontrarem “desprotegidos” pelo facto de não poderem reclamar nem pedir uma segunda avaliação. Ficando essa faculdade apenas nas mãos do proprietário, alegam, este pode não o fazer porque a revisão pode implicar uma redução do VPT e, logo, do valor máximo da renda que daí para a frente podem aplicar.

Silvério Mateus relata um caso que lhe chegou em que a área que constava na caderneta predial como sendo a correspondente ao imóvel “era quase o triplo da real” e a proprietária “não estava interessada

em efectuar qualquer correcção enquanto decorria o processo negocial da actualização da renda”.

Nesses casos, defende Pedro Marinho Falcão, os inquilinos terão sempre “a opção de em sede de discussão do Novo Regime do Arrendamento Urbano, demonstrar o erro da actualização por erro ‘consentido’ pelo senhorio, à luz de uma ilegítima conveniência”. Isso, no entanto, implicará uma intervenção do tribunal.

Actualização do VPT também não é possível

Além dos casos de erros do VPT, os inquilinos queixam-se igualmente dos casos em que este está pura e simplesmente desactualizado. Isso acontece, por exemplo, no caso de imóveis que foram avaliados já há mais tempo. Entretanto, com a normal passagem dos anos, a idade do prédio também aumentou, sendo que, pelas regras de cálculo do im-

posto este elemento – que compõe o chamado coeficiente de vetustez – também se alterou. Por outras palavras, um imóvel mais antigo vale menos, pelo que o seu VPT será inferior. Assim sendo, os representantes dos inquilinos sustentam que, nestes casos, as Finanças deviam permitir que os arrendatários – se os proprietários o não fizessem – tomassem a iniciativa de pedir às Finanças que reavaliassem o imóvel. Refira-se, aliás, que estas avaliações, desde que já tenham passado mais de três anos sobre a avaliação anterior, são gratuitas.

Nestes casos, em que não há propriamente um erro, mas antes uma desactualização, há quem defenda que poderá ser mais difícil ao inquilino intervir. “Parece-me discutível que o possa fazer”, admite o advogado Nuno Oliveira Garcia. “E se o VPT afinal acaba por subir? Porque o sujeito passivo, quem paga o imposto, é, afinal, o proprietário”, remata.

Quem paga é quem pode reclamar, dizem proprietários

Para a Associação Lisbonense de Proprietários, não faz qualquer sentido que os inquilinos tenham a possibilidade de reclamar dos valores patrimoniais tributários (VPT) dos imóveis inscritos nas matrizes. O presidente, Luís Menezes Leitão, mostrou-se sempre frontalmente contra essa possibilidade que, sustenta, a lei não admite. Quando o PSD disse no Parlamento que iria avançar com uma alteração à lei das rendas para que os arrendatários pudessem reagir contra VPT errados ou inadequados, os proprietários estiveram na primeira linha das críticas. “A menos que, tal como acontece em alguns países europeus, passassem a ser os inquilinos a ficar responsáveis pelo pagamento do IMI”, afirmou então Luís Menezes Leitão em declarações ao Negócios. Não sendo assim, e sendo os proprietários a pagar, não deverá haver intervenção dos arrendatários a este nível, sustenta.



É difícil, mas não é impossível, diz Nuno Oliveira Garcia. Já pedir uma segunda avaliação é que não.

Pode reclamar, mas parece-me discutível que o inquilino, que não paga IMI, possa pedir uma segunda avaliação.

NUNO OLIVEIRA GARCIA
Advogado e especialista em IMI