

IMPOSTOS

Valor fiscal dos prédios vai voltar a ser revisto

As Finanças estão a rever os coeficientes de localização usados para calcular o valor patrimonial dos imóveis, base do IMI a pagar. Estagnação do mercado imobiliário nos últimos anos poderá trazer resultados positivos para os proprietários.

Bruno Simão



O coeficiente de localização, que vai ser revisto, é apenas um dos elementos para calcular o valor fiscal dos prédios, juntamente com outros como o conforto ou a idade.

FILOMENA LANÇA
filomenalanca@negocios.pt

Os peritos avaliadores das Finanças vão passar o país a pente fino para rever o zonamento e os coeficientes de localização dos imóveis urbanos, um dos elementos usados para fixar o valor patrimonial tributário (VPT) dos prédios sobre o qual incide o IMI. Consoante as variações que se verificarem, para mais

ou para menos, terão reflexos no imposto a pagar anualmente.

Os coeficientes variam de acordo com as características de cada zona que seja definida e, nomeadamente, dos valores praticados no mercado imobiliário que, nos últimos anos, têm sofrido alterações significativas. Segundo Paulo Nuncio, secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, "é um passo decisivo para consolidar a reforma da tributação do património urbano e ajustar efectivamente o valor patrimonial tributário dos imóveis ao seu real valor de mercado".

Os peritos estão já "no terreno" e a previsão é que até ao final do Verão

o trabalho esteja concluído e realizadas as necessárias reuniões com as câmaras municipais. As propostas serão submetidas à Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU), que elaborará o mapa final de zonamento e respectivos coeficientes de localização e o submeterá a aprovação do Governo.

Com a entrada em vigor do Código do IMI, em 2004, previam-se revisões trienais, mas esta será feita a nível global, isto é, atingindo de forma profunda todo o País. "Desde o início que ficou estabelecido que o zonamento carecia de uma rectificação profunda, no futuro, para corrigir er-

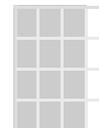
ros e introduzir aperfeiçoamentos", explica Silvério Mateus, advogado e especialista que coordenou a reforma da tributação do património em 2003. Desde então houve apenas algumas revisões, de "casos pontuais" e "uma revisão com carácter geral é de facto necessária e de aplaudir", afirma. "Além de corrigir erros, proporcionará uma maior harmonização dos VPT dos imóveis urbanos e o resultado final será certamente mais justo", afirma também Nuno Oliveira Garcia, outro advogado especialista nestas áreas. A ideia, diz, não será tanto baixar os VPT, mas fazer uma análise mais fina dos zonamentos.

O que é o zonamento

O zonamento é, na prática, uma divisão do município em zonas às quais são atribuídos diferentes coeficientes - entre 0,4 e 3,5 - de acordo com critérios como as acessibilidades, transportes, equipamentos sociais ou os valores praticados no mercado imobiliário. O coeficiente de localização é, depois, um dos elementos que compõem a fórmula de cálculo do valor patrimonial tributário dos prédios, sobre o qual incide o IMI. Os peritos avaliadores de cada município vão rever a actual divisão dos territórios por zonas. Quanto mais fina for essa divisão, mais justo o resultado final. Por exemplo, em Lisboa, a zona das torres das Amoreiras tem um valor e a da Maria Pia, mesmo ali ao lado, terá já outro completamente diferente, devido ao valor por metro quadrado no mercado imobiliário. Outro exemplo: na Póvoa do Varzim, as casas viradas para o mar têm um valor muito superior às da rua imediatamente atrás. Ora, diz o especialista Silvério Mateus, tudo isso deve estar reflectido no zonamento.

Poucos aumentos previstos

Não é possível estabelecer com segurança de que forma se vai esta revisão reflectir na generalidade dos VPT dos prédios, no entanto João Martins do Vale, presidente da Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia (APAE), admite que "é mais expectável que algumas zonas se desvalorizem" e que havendo aumentos "serão ligeiros". Isto porque as alterações mais significativas a ter em conta serão as que têm a ver com o preço por metro quadrado praticado no mercado imobiliário e este em geral recuou muito, na



Bruno Simão



Só os prédios construídos de novo serão avaliados oficialmente com os novos coeficientes de localização.



É um passo decisivo para consolidar a reforma da tributação do património urbano e ajustar efectivamente o valor patrimonial tributário dos imóveis ao seu real valor de mercado.

PAULO NÚNCIO
Sec. de Estado dos Assuntos Fiscais

É expectável que algumas zonas se desvalorizem e que, havendo aumentos, estes serão ligeiros.

JOÃO MARTINS DO VALE
Presidente da Associação Portuguesa dos Peritos Avaliadores de Engenharia



sequência da crise. Um perito imobiliário da zona de Lisboa ouvido pelo Negócios acredita que haverá algumas zonas mais valorizadas “caso da Baixa pombalina, da linha Lisboa-Cascais ou do Algarve, bem como de um ou outro nicho”. Haverá depois muitos casos em que “a revisão será em baixa”, caso de zonas antes com expectativa de construção que agora estão completamente estagnadas.

Os peritos vão rever as zonas para de acordo com a sua utilização para habitação, comércio, serviços e indústria e propor depois, para cada uma, os novos coeficientes, num intervalo entre 0,4 e 3,5. ■

Proprietários terão de pedir reavaliação para beneficiar

Os novos coeficientes de localização, que a Autoridade Tributária e aduaneira está a rever e que deverão estar prontos a ser aplicados em 2016 ao IMI de 2015, não se reflectirão de forma automática no valor patrimonial tributário (VPT) dos imóveis. Por outras palavras, se pretenderem beneficiar de uma eventual redução, os proprietários terão de requerer a actualização do VPT dos seus prédios.

“Os novos coeficientes de localização apenas são aplicáveis a prédios novos construídos depois da sua entrada em vigor”, explicou ao Negócios fonte oficial do Ministério das Finanças. Assim, “os contribuintes que pretendam beneficiar dos novos coeficientes por referência a um prédio já avaliado, em resultado do presente processo de revisão, têm sempre o direito de requerer a actualização do VPT do referido imóvel”.

Terminada a revisão, será publicada uma Portaria, com os novos valores e actualizado o mapa do zonamento, disponível no Portal das Finanças. Os proprietários poderão, então, verificar se houve alterações nos sítios onde se localizam os seus prédios e, tendo havido uma redução no coeficiente de localização, poderão fazer uma simulação, também no Portal, para aferir se vale a pena pedir uma reavaliação do VPT.

Se, pelo contrário, se verificar que o zonamento foi revisado

para cima, o que conduziria a um aumento de IMI, então não haverá interesse do proprietário em pedir qualquer actualização, pelo que, não havendo uma correcção automática, também não se registarão aumentos de imposto.

Nem poderia, aliás, ser de outra forma, considera o fiscalista Pedro Marinho Falcão, lembrando que está em causa a própria estabilidade das matrizes. Já Silvério Mateus, que coordenou o grupo de trabalho da reforma do património, em 2003, considera que o ajustamento devia ser automático, uma vez que se trata de uma “intervenção oficiosa”. E ainda mais neste caso, onde, na sequência da crise do imobiliário, se espera até que o VPT dos prédios baixe. ■ FL

As Finanças não vão fazer reflectir automaticamente no valor patrimonial tributário os coeficientes revistos.