

Fiscalidade no Imobiliário

Implicações do memorando da Troika

Abílio Marques
Consultor Fiscal

O acordo assinado pelo anterior governo com a UE e o FMI, irá ter sérias implicações na vida dos cidadãos e das empresas. Vejamos algumas das mediadas acordadas na área fiscal, com particular relevância na área do imobiliário.

A) – Impostos sobre o património

Ao nível da tributação do património imobiliário, IMI e IMT, prevê-se a implementação das seguintes medidas:

1- Redução substancial das isenções temporárias de IMI aplicáveis à habitação própria e permanente;

Trata-se das isenções previstas no artigo 46º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, actualmente vigentes, de quatro e oito anos, consoante o valor patrimonial tributário

2)- Promover a avaliação do património imobiliário até ao final de 2012

Trata-se de uma medida, que visa aproximar do respectivo valor de mercado de todo o património imobiliário, a qual já estava prevista no nº 4 do artigo 15º do DL 287/2003. Nos termos desse nº 4, os prédios urbanos deveriam ser avaliados no prazo máximo de 10 anos a contar da data da entrada em vigor do Código do IMI, isto é, até 01 de Dezembro de 2013.

3 - Actualização anual dos valores patrimoniais tributários

Prevê-se que os imóveis afectos a actividades comerciais sejam objecto de actualização anual do valor patrimonial tributário, para efeitos de incidência de IMI, ao contrário da actualização trienal actualmente consagrada e que se mantém para os imóveis destinados à habitação.

4) - Agravamento da tributação em IMI dos imóveis desocupados ou não arrendados

A implementação desta medida visa incentivar o mercado de arrendamento. Actualmente, nos termos do nº 3 do artigo 112º do CIMI as taxas já poderão ser elevadas, anualmente, ao dobro nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e elevadas, anualmente, ao triplo, nos casos de prédios em ruínas, considerando-se devolutos ou em ruínas, os prédios como tal definidos em diploma próprio. Na prática esta medida não tem funcionado porque depende de os Municípios organizarem, anualmente, listas de prédios devolutos ou em ruínas, o que não tem acontecido.

5) - Aumento gradual da tributação em IMI por contrapartida de uma redução de IMT

Não entendemos muito bem esta medida, quando a tributação da utilização do imobiliário em Portugal já é das mais altas da Europa.

Ao que julgamos saber, o agravamento não se fará pelo lado do aumento das taxas, mas sim pela redução ou extinção de alguns benefícios como, por exemplo, a isenção de IMI dos Fundos de Investimento Imobiliário, ainda que de subscrição pública.

Eventual redução das taxas de IMT destinar-se-á a agilizar o mercado imobiliário, mas duvidamos das suas reais consequências.

B) -Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas

Prevê-se a redução de deduções e de regimes especiais, através das seguintes medidas:

1) Eliminação de todas as taxas reduzidas

A implementação desta medida poderá implicar a extinção da taxa reduzida de 12,5% aplicável ao primeiro escalão da matéria colectável até €12.500.

Também poderá vir a ser aplicada a taxa geral de IRC de 25% a sujeitos passivos que não exerçam, a título principal, actividades de natureza comercial, industrial ou agrícola (actualmente 20%).

Poderão ainda ser, eliminadas as taxas reduzidas de 15%, aplicável a interioridade e a de 20% incidente sobre os rendimentos dos estabelecimentos de ensino particular integrados no sistema educativo.

2) Limitação da dedução de prejuízos fiscais e período de reporte

Prevê-se, a introdução de regras que limitem a possibilidade de dedução de prejuízos ocorridos em anos anteriores e, por outro, a redução do período de reporte dos prejuízos fiscais para três anos.

Esta é uma pequena amostra do que, no campo fiscal, em breve nos espera.

Junho de 2011.

abimarques@abiliomarques.pt