

## *FISCALIDADE NO IMOBILIÁRIO*

### **NOVAS AVALIAÇÕES FISCAIS NO ÂMBITO DO IMI**

Por

Abílio Marques

Consultor Fiscal

Quando a reforma de tributação do património entrou em vigor, era desejável que se procedesse à avaliação geral de todos os prédios, por critérios objectivos e céleres, para que todos ficassem em semelhantes patamares de valor patrimonial para efeitos de tributação.

Porém, cedo se concluiu que esse processo de avaliação geral, para além de muito dispendioso, era impraticável em tempo útil.

Perante esse quadro de dificuldades, o legislador optou por aplicar o novo regime de avaliações aos prédios cujo pedido de inscrição na matriz tenha sido apresentado a partir do dia seguinte ao da publicação do decreto-lei 287/2003 que se verificou em 12 de Novembro de 2003 e aos prédios já inscritos na matriz que sejam objecto de transmissão após aquela data e que ainda não tenham sido avaliados nos termos do Código do IMI.

Daqui resulta que, os imóveis urbanos que já se encontravam inscritos na matriz em 13 de Novembro de 2003 e que, após essa data, não foram objecto de qualquer transmissão, ainda se encontram avaliados à moda antiga, salvo se o seu proprietário, por sua livre iniciativa, pediu uma avaliação nos termos do Código do IMI.

Convirá referir que, mesmo sem avaliação, os valores patrimoniais tributários foram actualizados através de coeficientes fixados tendo em vista a inflação verificada ao longo dos anos.

Mesmo assim, o nosso parque imobiliário tem valores fiscais muito díspares, pelo facto de nem todos os imóveis terem sido avaliados segundo as mesmas regras ou, tendo-o sido, a avaliação ocorreu em datas muito diferentes.

O Código do IMI tem uma porta aberta para atenuar este mal, a qual pode ser usada, sempre que os proprietários se sintam prejudicados.

Assim, cada contribuinte, por si, ou recorrendo a alguém que o saiba fazer, deverá verificar se o valor patrimonial tributário dos seus prédios está superior àquele que resultaria, se os mesmos fossem avaliados agora. E, se assim for, e os mesmos já tiverem sido avaliados há mais de três anos, poderá pedir agora uma nova avaliação que será gratuita.

Para isso, bastará preencher uma nova declaração modelo 1 de IMI, remetê-la pela Internet, ou apresentá-la num Serviço de Finanças, acompanhada das plantas de arquitectura, se estas nunca tiverem sido apresentadas.

Se fizerem essa análise, estamos convencidos de que vão ter muitas surpresas. Há prédios que já foram construídos nos anos 70 ou 80, mas que, por força das actualizações que sofreram, estão com valores muito altos.

Convirá ainda notar que, para os prédios que foram avaliados à maneira antiga, a taxa actual do IMI pode ir até 0,7% sobre o valor patrimonial, mas para os prédios que sejam avaliados segundo as novas regras do CIMI, essa taxa só poderá ir até 0,4%.

Daqui resulta que, ainda que o novo valor da avaliação possa ser superior ao que temos, poderemos ficar a pagar menos IMI.

Para os prédios que já foram avaliados de acordo com as regras do Código do IMI, mas que já foram avaliados há mais de três anos, também poderá haver interesse na nova avaliação, pelo seguinte:

Desde 2003, ano da entrada em vigor do Código do IMI, o preço base metro quadrado começou por ser de €600, subiu para 612,50, depois para 615,00, 609,00 e, agora, está nos 603.

Daqui resulta que em relação aos prédios avaliados com base em mais de €603/m<sup>2</sup>, está garantida aqui uma descida.

Por outro lado, nas avaliações efectuadas até 30 de Junho de 2007, ainda não foi aplicado o coeficiente de ajustamento de áreas (CAJ). O CAJ é um mecanismo para atenuar o valor das grandes áreas, como sejam as superiores a 100 m<sup>2</sup> na habitação, e no comércio e serviços, ou 400m<sup>2</sup> na indústria.

Por exemplo: -uma habitação com 300 m<sup>2</sup>, antes do CAJ, foi considerada pelos 300m<sup>2</sup>. Depois do CAJ (01-07-2007) será considerada pela área seguinte:  $(100 \times 1) + (60 \times 0,90) + (60 \times 0,85) + (80 \times 0,80) = 269 \text{ m}^2$

Daqui resulta que, se o imóvel tem uma área superior às indicadas e não lhe foi aplicado o CAJ, agora tem aqui outro factor para justificar a descida.

Também o facto de a idade do prédio ter aumentado, fará baixar o Cv (coeficiente de vetustez).

Entretanto, foi aprovada a Portaria n.º 1119/2009, de 30 de Setembro, que, duma maneira geral, provoca uma baixa dos coeficientes de localização e que se aplica às avaliações dos prédios urbanos cujas declarações Modelo 1 do IMI, sejam entregues a partir do dia 01 de Outubro de 2009.

Estes novos coeficientes e outros factores, podem ser consultados na própria caderneta predial que pode ser obtida na Internet e onde consta a fórmula utilizada na avaliação.

Porto, Abril de 2011

amarques@abiliomarques.pt