

Tributação do imobiliário

- Alterações do OE/2007

Avaliações, medidas anti-abuso e transmissão de habitações apresentam, no Orçamento do Estado para 2007, alterações importantes ao nível da tributação que é conveniente ter em conta. Conheça-as em pormenor, bem como algumas lacunas que continuam por corrigir.

Por Abílio Marques



Abílio Marques
• Consultor fiscal

Das alterações trazidas pelo Orçamento do Estado para 2007, com implicações na tributação do património imobiliário, destacam-se as referentes às avaliações, medidas anti-abuso e transmissão de habitações. Aproveitar-se-á também para referir a ausência de outras medidas indispensáveis para que a tributação fique mais perfeita. A necessidade de clarificação do processo de tributação nas permutas de bens presentes por bens futuros será igualmente abordada.

Avaliações

Coefficiente de ajustamento de áreas (CAJ) - A experiência dos últimos

três anos veio demonstrar que o valor patrimonial tributário (VPT) dos prédios com maiores áreas, resultava anormalmente elevado, comparativamente com os valores de mercado e com o valor de prédios urbanos mais pequenos, quer estes se destinassem a habitação, comércio, indústria, serviços ou estacionamento. Para resolver este problema foi aditado ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) o artigo 40.º-A que cria o CAJ (Coeficiente de ajustamento de áreas) que entrará em vigor em 1 de Julho de 2007.

Vejam os um quadro-resumo dos coeficientes dos vários sectores:

CAJ - Artigo 40.º-A IMI [aditado pelo OE/2007]

Aa + 0,30 de AC				CAJ
Habitação	Comércio ou serviços	Indústria	Estacionamento coberto	
< = 100	< = 100	< = 400	< = 100	1,00
> 100 - 160	> 100 - 500	> 400 - 1000	< 100 - 500	0,90
> 160 - 220	> 500 - 1000	> 1000 - 3000	> 500 - 1000	0,85
> 220	> 1000	> 3000	> 1000	0,80

Tomemos como exemplo uma habitação com a área bruta privativa de 300 metros quadrados. Actualmente esta área entra na fórmula criada pelo artigo 38.º do CIMI com o seu valor absoluto de 300 metros quadrados. Por isso, sem considerarmos outros coeficientes e, considerando o preço base de 615 euros por metros quadrados, teríamos um valor base para a fracção de 184 500 euros (300x615).

A partir de 1 de Julho de 2007, o cálculo da área para esta mesma avaliação já será feito da forma seguinte:

1.º escalão: 100 m² x 1,00 =	100 m²
2.º escalão: 160 - 100 = 60 m² x 0,90 =	54 m²
3.º escalão: 220 - 160 = 60 m² x 0,85 =	51 m²
4.º escalão: 300 - 220 = 80 m² x 0,80 =	64 m²
Soma	269 m²

Por isso, sem considerarmos outros coeficientes e, considerando o mesmo preço base de 615 euros por metros quadrados, teríamos um valor base para a fracção de 165 435 euros. Esta diferença ainda será tendencialmente maior se entrarmos com os outros coeficientes.

Daqui resulta que, os prédios de áreas superiores, cujo pedido de inscrição na matriz se venha a verificar depois de 1 de Julho, ficarão com um VPT mais baixo do que aqueles que foram já avaliados ou que ainda o venham a ser com base em declarações modelo 1 que venham a ser apresentadas até 30 de Junho de 2007, porque as regras e preços que se aplicam, são os que estiverem em vigor na data da apresentação da declaração modelo 1.

Do nosso ponto de vista, faltará aqui uma norma transitória que possibilite que os proprietários dos prédios avaliados anteriormente e que agora se sintam prejudicados, pudessem requerer uma avaliação segundo as novas regras, sem estarem dependentes do decurso do período de três anos, imposto pelo n.º 4 do artigo 130.º do CIMI.

A não existência dessa norma pode levar os sujeitos passivos que têm prédios para inscrever, concluírem que valerá a pena pagarem uma coima e apresentarem a declaração modelo 1 só depois de 1 de Julho de 2007.

Novos coeficientes de afectação - O novo sistema de avaliações trazido pelo CIMI é, do nosso ponto de vista, um sistema globalmente positivo.

Todavia, a experiência, também no que se refere aos coeficientes de afectação, veio demonstrar que havia situações que não se encontravam previstas ou eram de difícil enquadramento.

Por isso, no quadro de coeficientes referidos no artigo 41.º do CIMI são acrescentados os seguintes novos tipos de utilizações dos prédios, com os coeficientes indicados, os quais também só se aplicam a partir de 1 de Julho de 2007.

Utilização	Coefficiente
Comércio e serviços em construção tipo industrial	0,80
Estacionamento coberto e fechado	0,40
Estacionamento coberto e não fechado	0,15
Estacionamento não coberto	0,08
Arrecadações e arrumos	0,35

Coefficiente de qualidade e conforto (artigo 43.º) - Verificava-se aqui que este coeficiente de qualidade e conforto não era suficiente para discriminar positiva ou negativamente, determinadas fracções que, embora situadas no mesmo bloco, tinham valores muito distintos, o mesmo se passando com moradias que, embora no mesmo condomínio, tinham situações e valores diferentes.

Para se resolver isso, foi introduzido no artigo 43.º um novo coeficiente: «Localização e operacionalidade relativas» cujo conceito consta da alínea n) do n.º 2: «Considera-se haver localização e operacionalidade relativas quando o prédio ou parte do prédio se situa em local que influencia positiva ou negativamente o respectivo valor de mercado ou quando o mesmo é beneficiado ou prejudicado por características de proximidade, envolvimento e funcionalidade, considerando-se para esse efeito, designadamente, a existência de telheiros, terraços e a orientação da construção.»

Eis as tabelas com os novos coeficientes:

Tabela I - Prédios urbanos destinados a habitação

Elementos de qualidade e conforto	Coeficientes
Majorativos	
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,05
Minorativos	
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,05
Utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis, activas ou passivas	0,05

Tabela II - Prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços

Elementos de qualidade e conforto	Coeficientes
Majorativos	
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,20
Minorativos	
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,10
Utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis, activas ou passivas	0,10

Na proposta de Lei do Orçamento que havia sido aprovada pelo Governo, constavam como coeficientes majorativos e minorativos para habitação 0,10. Todavia, na aprovação na especialidade, baixaram este coeficiente para 0,05. Quer isto dizer que, se a proposta tivesse sido aprovada, era possível diferenciar duas fracções iguais, mas com situações diferentes no mesmo bloco, até 20 por cento. Com a Lei aprovada, essa diferenciação só pode ir até 10 por cento. Relativamente a lojas comerciais, o coeficiente

Lamentamos que não tenham sido introduzidas normas correctivas que se prendem com a avaliação de terrenos para construção. Duma maneira geral, o valor patrimonial tributário (VPT) dos terrenos para construção, é superior ao valor de mercado. Este facto ainda mais se agrava quando o terreno se encontra em bruto.

de «localização e operacionalidade relativas», que foi proposto, quer majorativo quer minorativo, foi de 20 por cento. Todavia, o que foi aprovado para majorar, foi de 20 por cento e para minorar passou a ser de 10 por cento.

Terrenos para construção - Aplaudimos as medidas correctivas que foram introduzidas nas fórmulas das avaliações e a que acima fizemos referência, mas lamentamos que não tenham sido introduzidas normas correctivas que se prendem com a avaliação de terrenos para construção.

Duma maneira geral, o valor patrimonial tributário (VPT) dos terrenos para construção, é superior ao valor de mercado. Este facto ainda mais se agrava quando o terreno se encontra em bruto.

Vejamos: se se transmitir uma quinta com 10 mil metros quadrados para a qual se encontre aprovado um projecto de loteamento e concedido o respectivo alvará, esta quinta, ou seja, os 10 mil metros quadrados, será avaliada na totalidade como terreno para construção, tendo em vista a sua capacidade construtiva.

Nesta avaliação não se atende ao facto de não se tratar de um terreno não infra-estruturado nem se abatem as áreas perdidas para ruas e outros espaços.

Entretanto, o adquirente faz as ruas e todas as infra-estruturas necessárias, designadamente, abastecimento de águas, instalação eléctrica, telefones e saneamento. Cede, entretanto, ao município uma área para estruturas sociais.

Quando tem tudo pronto e depois de ter gasto uns milhões de euros, vai inscrever cada lote num artigo distinto. Ironia do destino, o somatório do valor atribuído a cada um dos lotes já prontos a construir, é inferior ao valor que havia sido atribuído a um terreno para construção quando ainda estava em “bruto”.

É desejável que a lei introduza aqui um elemento diferenciador entre os terrenos já prontos para neles se construir e aqueles que, embora já reunindo requisitos para, legalmente, serem classificados como terrenos para construção, ainda necessitarão de obras, normalmente dispendiosas, para que essa vocação se concretize.

Medidas anti-abuso

Transmissão de imóveis; apuramento das mais-valias; valor de aquisição a título gratuito (artigo 45.º do CIRS) - Porque, nos termos dos números 1 e 2 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro de 2003, enquanto não se proceder à avaliação geral, os prédios urbanos já inscritos na matriz serão avaliados, nos termos do CIMI, aquando da primeira transmissão ocorrida após a sua entrada em vigor, estava a generalizar-se uma prática que consistia em fazer doação a um descendente ou ascendente (geralmente a um filho) dos imóveis que se pretendia alienar, como forma de provocar avaliação.

Esta doação que, nos termos da alínea e) do artigo 6.º do Código de Imposto do Selo, se encontra isenta de imposto do selo (transmissão) tinha, na óptica do contribuinte, a virtude de provocar a avaliação do imóvel nos termos do artigo 38.º do CIMI, fazendo com que o VPT fosse fixado em valor próximo do real, subindo assim o valor de aquisição por parte do beneficiário da doação.

Assim, com a posterior venda, não se apurariam mais-valias, ou as mesmas seriam de valor muito reduzido, já que o ganho sujeito é dado pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição, eventualmente corrigido.

O aditamento dum n.º 3 ao artigo 45.º do CIRS pelo OE/2007 visou combater esta prática, passando a dispor que, no caso de a venda ser feita pelos donatários antes de decorridos dois anos sobre a data da doação, se considera como valor de aquisição o VPT anterior à doação.

Isenção pela aquisição de imóveis por instituições de crédito (artigo 8.º do CIMT) - Também aqui, alguns bancos, por si ou através de empresas do grupo, configuravam negócios de compra e venda de imóveis como de dações em cumprimento se tratasse, usando assim a isenção estabelecida no artigo 8.º do CIMT. Emprestava-se ao vendedor uma importância correspondente ao preço, que obviamente este não pagaria,



oferecendo, no vencimento, o imóvel para pagamento da dívida.

Como medida de segurança é introduzida uma limitação na atribuição de isenção às aquisições de imóveis por instituições de crédito ou por sociedades por elas dominadas, não destinados exclusivamente a habitação, quando efectuada por actos de dação em cumprimento, só dela beneficiando quando tenha decorrido mais de um ano entre o primeiro incumprimento e o recurso à dação em cumprimento e não existam relações especiais entre o credor e o devedor.

Outra limitação agora introduzida diz respeito às sociedades dominadas pelas instituições de crédito que, para beneficiarem da isenção prevista no artigo 8.º do CIMT, têm de ser qualificadas como instituições de crédito ou como sociedades financeiras.

Prédios para habitação - IMT

Isenção pela aquisição de prédios destinados exclusivamente a habitação (artigo 9.º) - O limite da isenção previsto neste artigo foi actualizado a uma taxa de cerca de 2,4 por cento.

Entretanto, a amplitude da isenção teve uma redução significativa, porquanto deixou de abranger quaisquer prédios

urbanos ou fracções de prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação, para passar a considerar apenas os destinados exclusivamente a habitação própria e permanente.

Assim, foi criada para os prédios urbanos e fracções autónomas destinados exclusivamente a habitação uma dupla tabela de taxas constante do artigo 17.º do CIMT.

Se o imóvel não se destinar a habitação própria e permanente não beneficiará de qualquer isenção, sendo sempre tributado a uma taxa mínima de um por cento (e que pode atingir, no máximo, seis por cento).

Pelo Ofício-Circulado n.º 40089/2007, de 8 de Janeiro, da DSIMT, foram divulgadas as tabelas práticas para o Continente e Regiões Autónomas, como segue:

Tabela I – Continente - habitação própria e permanente

Valor sobre o qual incide o IMT (€)	Taxa marginal a aplicar	Parcela a abater
Até 85 500	0	0
De mais de 85 500 até 117 200	2	1 710
De mais de 117 200 até 159 800	5	5 226
De mais de 159 800 até 266 400	7	8 422
De mais de 266 400 até 532 700	8	11 086
Superior a 532 700	Taxa única de 6%	

Tabela II – Continente - habitação

Valor sobre o qual incide o IMT (€)	Taxa marginal a aplicar	Parcela a abater
Até 85 500	0	0
De mais de 85 500 até 117 200	2	855
De mais de 117 200 até 159 800	5	4 371
De mais de 159 800 até 266 400	7	7 567
De mais de 266 400 até 511 000	8	10 231
Superior a 511 000	Taxa única de 6%	

Tabela III – Regiões Autónomas - habitação própria e permanente

Valor sobre o qual incide o IMT (€)	Taxa marginal a aplicar	Parcela a abater
Até 106 875	0	0
De mais de 106 875 até 146 500	2	2 138
De mais de 146 500 até 199 750	5	6 533
De mais de 199 750 até 333 000	7	10 528
De mais de 330 000 até 665 875	8	13 858
Superior a 665 875	Taxa única de 6%	

Tabela IV – Regiões Autónomas - habitação

Valor sobre o qual incide o IMT (€)	Taxa marginal a aplicar	Parcela a abater
Até 106 875	1	0
De mais de 106 875 até 146 500	2	1 069
De mais de 146 500 até 199 750	5	5 464
De mais de 199 750 até 333 000	7	9 459
De mais de 330 000 até 638 750	8	12 789
Superior a 638 750	Taxa única de 6%	



Na proposta de Lei do Orçamento, apenas estava prevista uma actualização da tabela do artigo 17.º que se aplicava aos imóveis exclusivamente destinados a habitação, quer esta fosse principal, secundária ou para arrendamento.

Na aprovação na especialidade decidiram criar as duas tabelas a que acima se faz referência. Uma para habitação própria e permanente e outra para as restantes habitações.

Do nosso ponto de vista, parece-nos bem que a isenção só se aplique às habitações principais, devendo até ser mais alargada, por uma questão de uniformidade com o que se verifica no IMI.

Porém, a ter de se mexer, parece-nos que as outras habitações deveriam ter passado ao regime geral. Não vejo muito bem por que é que, para se comprar uma loja, um escritório, um armazém ou uma fábrica, se tenha que pagar IMT a 6,5 por cento e, para se comprar uma casa secundária na praia, se possa pagar só um por cento.

Não se entende bem porque se vai apregoando que o que se pretende estimular é a actividade produtiva e não a actividade de lazer e depois se usa esta política fiscal.

Permuta de bens presentes por bens futuros

Finalmente, deveria ter-se clarificado se é possível liquidar o IMT em relação a uma

Outra limitação agora introduzida diz respeito às sociedades dominadas pelas instituições de crédito que, para beneficiarem da isenção prevista no artigo 8.º do CIMT, têm de ser qualificadas como instituições de crédito ou como sociedades financeiras.

permuta de bens presentes por bens futuros quando, relativamente a estes, ainda não existe projecto aprovado.

Do nosso ponto de vista, a não apresentação de projecto aprovado, não pode ser impeditiva de os serviços procederem à liquidação do imposto, dadas as novas disposições legais constantes do CIMT.

No Código do Imposto Municipal de Sisa, revogado em 31 de Dezembro de 2003, o entendimento de que seria necessário projecto aprovado no momento da prestação das declarações para liquidação e eventual pagamento, resultava da interpretação conjugada do parágrafo 6.º do artigo 49.º com o n.º 5 do artigo 109.º do referido Código.

Todavia, no CIMT não existem disposições semelhantes, sendo inovador nesta matéria. ★

(Texto recebido pela CTOC em Fevereiro de 2007)