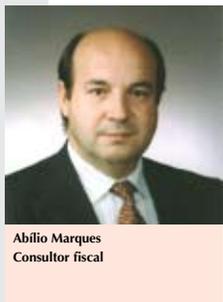


Tributação do imobiliário: novas avaliações fiscais

Por **Abílio Marques**

Desde a publicação do Decreto-Lei n.º 587/2003, de 12 Novembro, que aprovou a reforma da tributação do património e estabeleceu uma maneira diferente e mais objectiva para as avaliações fiscais, já se verificaram várias alterações nos coeficientes que poderão justificar uma reanálise do valor patrimonial dos imóveis, uma vez que essas modificações, duma maneira geral, são susceptíveis de o fazer baixar.



Abílio Marques
Consultor fiscal

Dos imóveis hoje existentes, uns têm o valor patrimonial tributário (VPT) determinado segundo as antigas regras que, entretanto, foram actualizadas através da aplicação de determinados coeficientes. Outros existem que já foram avaliados no âmbito do CIMI, mas com regras que hoje estão ligeiramente diferentes.

Em qualquer dos casos, desde que já tenham decorrido três anos sobre a data da produção de efeitos da última avaliação (n.º 4 do artigo 130.º), já podemos requerer uma outra, com estatuto de primeira, o que quer dizer que, se não concordarmos com o seu resultado, poderemos ainda requerer uma segunda.

O fundamento do pedido poderá ser a consideração de que o VPT se encontra desactualizado (alínea a) do n.º 3 do artigo 130.º). Claro que essa desactualização tanto se pode verificar estando o VPT acima ou abaixo daquele que deveria constar da matriz.

Vejam, então, as razões que nos poderão levar a requerer uma nova avaliação:

– **Prédios já avaliados segundo as regras do CIMI**

Preço-base para avaliação - Como saberão, o preço-base por metro quadrado, começou por ser de 600 euros, subiu para 612,5 euros, depois para 615 euros e, agora, está nos 609 euros.

Daqui resulta que, em relação aos prédios avaliados com base em mais de 609 euros/metro quadrado está garantida aqui uma descida no caso de nova avaliação.

Coeficiente de ajustamento de áreas (CAJ) - 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 metros quadrados na habitação, no comércio e nos serviços, ou 400 metros quadrados na indústria.

Justificar-se-á ver os conceitos e o quadro de valores constantes do artigo 40.º-A, aditado ao CIMI pela Lei n.º 53-A/2006, de 29 de Dezembro (OE 2007), para vigorar a partir de 1 de Julho de 2007.

Vejam um exemplo de aplicação prática do CAJ: uma habitação com 300 metros quadrados, antes do CAJ, foi naturalmente considerada na fórmula da avaliação pelos 300 metros quadrados. Depois do CAJ (1 de Julho de 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 à indicada e não lhe foi aplicado o CAJ, agora tem aqui outro factor para justificar a descida.

Coeficiente de vetustez - As alterações operadas no artigo 44.º do CIMI pela Lei do OE de 2007, terão beneficiado uns prédios e outros não. Porém, o facto de a idade do prédio ter aumentado, fará baixar o coeficiente de vetustez (Cv) e, por consequência, conduzirá a uma baixa do VPT.

Novos coeficientes de actualização - Em 30 de Setembro último, foi publicada a Portaria n.º 1 119/2009 que, duma maneira geral, provoca uma baixa dos coeficientes de localização, os quais já se aplicarão às avaliações dos prédios ur-



banos cujas declarações modelo 1 do IMI, a que se referem os artigos 13.º e 37.º do CIMI, sejam entregues a partir de 1 de Outubro de 2009.

Porque a portaria só fixa os coeficientes mínimos e máximos, e porque as zonas sofreram reajustamentos, não é possível fazer uma comparação directa com os coeficientes anteriores.

Porém, estes novos coeficientes e outros factores podem ser consultados no *site* da DGCI e compará-los com os constantes da própria caderneta predial que pode ser obtida na Internet e onde consta a fórmula utilizada na avaliação.

– Prédios avaliados segundo as antigas regras da Predial

Relativamente aos prédios que foram avaliados de acordo com as antigas regras, terá que ser feita uma simulação e comparar o valor que resultar com o constante da matriz. Não podemos esquecer que estes valores patrimoniais sofreram em Dezembro de 2003 uma actualização, em alguns casos, extremamente elevada, atingindo nos prédios que haviam sido avaliados antes de 1970, um factor multiplicador de 44,21.

Convirá ainda notar que, em relação a estes prédios, após a nova avaliação, deixará de ser utilizado para cálculo do IMI o limite máximo da taxa de 0,7 por cento (artigo 112.º) e passará a ser utilizado o de 0,4 por cento. Isto significa que o IMI a pagar pode baixar mesmo sem baixar o VPT.

É conhecida a tendência que cada profissional tem para, na área da sua profissão, cuidar dos problemas dos outros e esquecer os seus próprios. O provérbio popular de que «em casa de ferreiro espeto de pau» assenta aqui como uma luva. Não são poucas as vezes que temos sugerido, com êxito, o pedido de novas avaliações e não nos lembramos de analisar os valores tributários do nosso próprio património.

Pois bem, sem deixarmos de o continuar a fazer para os outros chegou agora a hora de o fazermos também para nós. Estamos certos que, em muitos casos, valerá a pena, porque, tendencialmente, conduzirá a uma economia de impostos.

Se o pedido for apresentado até 31 de Dezembro de 2009, ainda produzirá efeitos no IMI a pagar em Abril de 2010. ■

(Texto recebido pela OTOC em Outubro de 2009)