



ID: 59420217

25-05-2015

Imóveis Os automatismos da máquina fiscal são reduzidos no IMI quando está em causa a atualização do valor patrimonial tributário. Eventual descida depende da iniciativa do proprietário

IMI só muda quando dono toma iniciativa de pedir reavaliação

Lucília Tiago

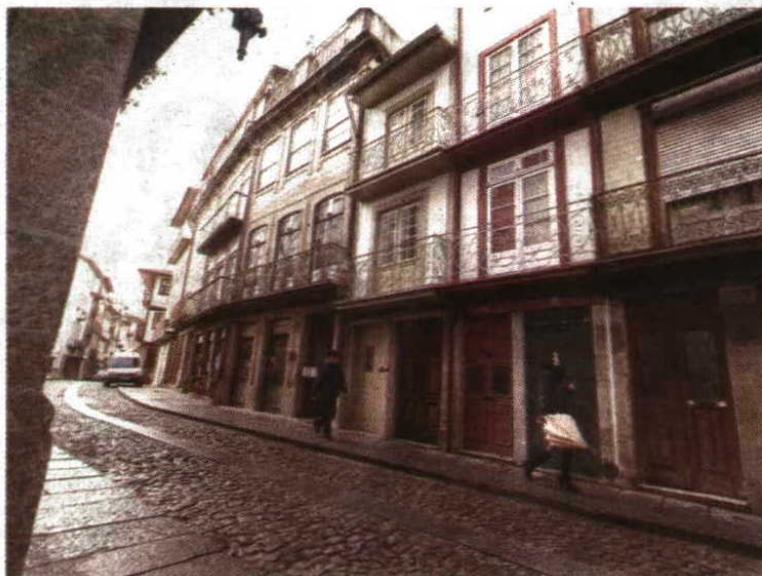
ltiago@dinheirovivo.pt

Os automatismos do sistema informático da administração fiscal têm ganho braços e força nos últimos anos, estendendo-se a cada vez mais impostos, mas há situações a que ainda não chegam ou que o fazem de forma ténue. É o caso do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e do Valor Patrimonial Tributário (VPT) das casas, que se mantém inalterado independentemente das mudanças que vão sofrendo os vários critérios e coeficientes que contam para o seu cálculo. Esta "inatividade" do Fisco tem gerado críticas e levado partidos políticos e populares a avançarem com propostas de mudança - invariavelmente chumbadas pela maioria. Mas também há quem veja vantagens nesta ausência particular de automatismos.

Há pouco mais de um mês, os partidos da Oposição levaram a plenário a apreciação de várias mudanças ao Código do IMI. Uma delas, da iniciativa do Bloco de Esquerda, visava introduzir "a atualização anual automática do valor da habitação para efeitos de IMI" no que diz respeito à idade do imóvel.

O número de anos de uma casa é uma das parcelas que contam para a determinação do VPT e que na fórmula fiscal dá pelo nome de "coeficiente de vetustez". Este coeficiente é composto por uma escala de valores que vão diminuindo à medida que o imóvel vai ficando mais velho. Mas para que esta diminuição seja refletida no VPT é necessário que o proprietário tome a iniciativa de fazer o respetivo pedido junto das Finanças.

O mesmo se passa com o preço por metro quadrado. Todos os anos o seu valor é definido pelo Governo, mas quer baixe, aumente ou se mantenha (como tem sucedido nos últimos anos) não é refletido de forma automática nas casas já avaliadas. Tampém aqui é necessária a intervenção do contribuinte que pode pedir uma atualização do VPT



Idade dos imóveis é uma das parcelas que conta para a determinação do valor patrimonial

Correção VPT da casa baixou 30%

Coeficiente de afetação e de vetustez errado

► A casa que IS habita, na Maia, foi construída em 1986 através de uma cooperativa de habitação, mas estes dois pormenores não foram tidos em conta quando a casa foi incluída no processo geral de avaliação de imóveis. Resultado, em vez de lhe ser atribuído o coeficiente de afetação de 0,7% previsto para as casas construídas a custos controlados, ficou com um coeficiente de 1% (aplicado aos prédios destinados a habitação), e na idade foi considerado que o imóvel era de 1994, o que lhe aumentou umas décimas no coeficiente de vetustez. Tudo isto fez com que durante três anos, IS tenha pago IMI sobre um Valor Patrimonial Tributário (VPT) de 78 500 euros, um valor bem acima daquele que resultaria se os vários coeficientes tivesse sido aplicados de forma correta. Agora, conseguiu pedir uma atualização do VPT, baixando-o para 51 560 euros.

da casa se verificar que o preço está mais baixo do que o que vigorava quando comprou o seu imóvel.

A mesma administração fiscal que emite de forma automática as contas o IMI e que aplica coimas, cobra juros e marca penhoras deixa nas mãos do contribuinte a decisão de pedir ou não uma mudança no IMI. A única exceção vai para uma atualização realizada de três em três anos com base na inflação, essa sim feita com o automatismo a que o Fisco foi habituando os contribuintes. Mas também há quem veja vantagens no sistema na exata medida em que está desenhado. "É um direito de opção ou mesmo um privilégio que o contribuinte tem porque se o preço por metro quadrado aumenta, por exemplo, ele pode simplesmente não fazer nada e evita que o valor patrimonial do imóvel aumente", sublinha Ricardo Reis, da consultora Deloitte. O fiscalista admite que alguns contribuintes possam desconhecer esta possibilidade de pedir uma atualização, mas lembra que é possível fazer uma simulação no Portal das Finanças. ●

Opinião:



OTOC
ORDEN DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

Ana Cristina Silva

Consultora da OTOC

Contribuinte pode pedir uma segunda avaliação

O Valor Patrimonial Tributário (VPT) que resultar da avaliação direta de um prédio urbano é sempre objeto de notificação ao contribuinte. No prazo de 30 dias a contar dessa notificação, caso este não concorde com o VPT resultante, pode requerer uma segunda avaliação. E, na hipótese de também discordar do valor fixado na segunda avaliação, nomeadamente por errónea quantificação do valor patrimonial tributário do prédio, pode ainda o contribuinte recorrer a impugnação judicial.

A avaliação geral dos prédios urbanos que foi efetuada em 2012 também se regeu por estas normas, pelo que após a notificação, e no prazo dos 30 dias referido, o sr. IS não concordando com o valor do VPT comunicado poderia ter requerido uma segunda avaliação.

Não o tendo feito, findo o prazo de 30 dias após a notificação, o Valor Patrimonial Tributário torna-se definitivo, passando a ser usado, nomeadamente, para apuramento do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) devido.

Este é provavelmente um caso que a ausência de contestação do procedimento da Administração Fiscal se deve ao facto da lei fiscal, em regra, ser complexa, propiciando o desconhecimento da sua correta aplicação. Neste caso, provavelmente o contribuinte não era conhecedor, em concreto, nem do modo de efetuar nem dos fatores relevantes no cálculo do VPT. Note-se que há seis parâmetros que servem para determinar o VPT: valor base dos prédios edificados; área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação; coeficiente de afetação; coeficiente de localização; coeficiente de qualidade e conforto; coeficiente de vetustez. Adicionalmente, ainda tem de considerar que os vários coeficientes referidos variam segundo determinados fatores. Por exemplo, o coeficiente de vetustez pode apresentar 8 valores distintos, consoante a idade do imóvel. Ainda outro exemplo: o coeficiente de qualidade e conforto nos prédios urbanos destinados a habitação pode ser majorado até 1,7 e minorado até 0,5, apresentando 13 coeficientes majorativos e 11 coeficientes minorativos.

Em prol de se atender à especificidade dos casos, perseguindo um objetivo de maior justiça fiscal, a lei pode tornar-se demasiado complexa, tornando-se para a generalidade dos contribuintes difícil o acesso à sua interpretação. E isto também pode obstar a que se acionem, dentro dos prazos limitados pela lei, os meios de defesa ao dispor dos contribuintes.