



PAULA FRANCO
CONSULTORA DA ORDEM DOS TÉCNICOS OFICIAIS DE CONTAS

Atualização do valor dos imóveis

Nos últimos tempos tem sido noticiado em vários meios de comunicação social o expectável aumento da tributação sobre os imóveis em resultado da atualização do valor matricial.

Efetivamente, no âmbito da ajuda financeira a Portugal, uma das medidas acordadas com as instituições internacionais é a avaliação de todos os prédios que ainda não foram avaliados (ajustados para valores reais de acordo com as regras do Código do Imposto Municipal sobre o Património - CIMI), pelo que o Governo português pretende promover toda essa avaliação durante o ano 2012.

Para tal, determinou regras específicas que dispensam a intervenção dos contribuintes e que parte única e exclusivamente da iniciativa da Autoridade Tributária, sendo que as câmaras municipais colaboram ativamente nessa avaliação geral, fornecendo aos serviços de finanças as plantas de arquitetura e outros elementos informativos necessários ao procedimento de avaliação.

Também para estas regras específicas é importante compreender as regras de impugnação graciosa destas avaliações, atendendo a que o procedimento adotado pela Autoridade Tributária será suscetível de muitos erros e os contribuintes devem estar muito atentos à notificação do novo Valor Patrimonial Tributário porque o prazo de pedido de 2.ª avaliação é muito curto (30 dias).

A 2.ª avaliação tem custos para o requerente, com o limite mínimo de 2 unidades de conta (204 euros, valor bastante inferior ou estabelecido em circunstâncias normais) sempre que o valor contestado se mantenha ou aumente. O resultado desta 2.ª avaliação só poderá ser impugnado judicialmente nos termos definidos no Código de Procedimento e de Processo Tributário (CPPT), com os fundamentos em qualquer ilegalidade, designadamente a errónea quantificação do valor patrimonial tributário do prédio.

Embora a hipótese de existir um aumento de tributação dos imóveis, numa altura em que a crise económica instalada se faz sentir na carteira dos portugueses, possa ser vista de uma forma negativa, não podemos deixar de admitir que os valores patrimoniais registados nas matrizes prediais, antes da entrada em vigor do CIMI, estavam totalmente desatualizados com valores completamente desajustados da realidade.

Esta reforma, que se iniciou em 2004, teve como objetivo moralizar o sistema e tentar atualizar os valores patrimoniais de modo a que o património imobiliário português passasse a figurar com valores reais.

Contudo, esta reforma não tem sido fácil e rápida e tem sido efetuada de forma gradual, e com um impacto financeiro para os contribuintes também progressivo e não imediato. A administração fiscal, aquando da aprovação do CIMI, pretendia promover a avaliação geral dos prédios urbanos num prazo máximo de 10 anos (até 2014), mas existem novas medidas que pretendem acelerar este processo e concluí-lo com a maior brevidade possível.

No entanto, lembramos que desde 2004 que para os imóveis que não foram atualizados, e enquanto a sua avaliação completa não fosse terminada, existiram regras de atualização transitória como base na aplicação de coeficiente de desvalorização da moeda, o que originou desde 2004 um ligeiro ajustamento.

Vejamos um exemplo:

Um imóvel localizado na freguesia de Alvalade, em Lisboa, com 3 assoalhadas (este exemplo refere um caso real):
- Ano de inscrição na matriz - 1983
- Valor patrimonial no ano do registo inicial - 2096,57 euros
- Coeficiente de correção monetária referente ao ano 1983 - 4,54
- Novo valor patrimonial de acordo com as regras transitórias = $4,54 \times 2096,57 = 9518,42$

Embora este imóvel tenha visto o seu valor patrimonial quadruplicar, poderemos facilmente atestar que fica muito aquém do valor de mercado, embora já esteja um pouco mais elevado do que o inicial.

Este contribuinte pagava uma contribuição autárquica até 2002 de 20,97 euros e em 2003, por aplicação da atualização transitória, vai pagar IMI no valor de 66,63 euros.

Vejamos agora como ficará após a atualização de acordo com as novas regras do IMI, atendendo a que a área do apartamento é de 70 m² (área útil) e tem uma arrecadação com 9 m².

De acordo com a aplicação da fórmula de cálculo do CIMI, o Valor Patrimonial Tributário atualizado de acordo com as novas regras passará a ser de 79 000 euros. Consequentemente, o novo IMI a pagar, a partir de 2013 relativo a 2012 ($79\,000,00 \times 0,4\%$), será de 316 euros. Por último, refira-se que existem cláusulas de salvaguarda que limitam o aumento de um ano para o outro, isto é, a coleta do IMI não poderá exceder, relativamente a 2012 e 2013, ou seja quanto ao IMI a pagar em 2013 e 2014, o maior dos seguintes valores:

- 75 euros; ou um terço da diferença entre o IMI resultante do valor patrimonial tributário fixado na avaliação geral e o IMI devido do ano de 2011 ou que o devesse ser, no caso de prédios isentos.