



Opinião



**EDIÇÃO ESPECIAL**   
 IV CONGRESSO DA DISTRIBUIÇÃO MODERNA

# Agravamento do IMI no Orçamento de Estado para 2012

**P**ara fazer frente às dificuldades que Portugal atravessa, motivadas pela recessão da economia mundial e pela situação interna do País, foi aprovado pela Assembleia da República a Lei n.º 64-B/2011 de 30 de Dezembro, que define e regula o Orçamento de Estado para 2012, o qual surge envolto em políticas de austeridade.

O presente Orçamento de Estado surge na sequência das grandes linhas orientadoras definidas pelo Memorando de Entendimento assinado entre o Estado português, o FMI e a União Europeia, que estabelece um conjunto de medidas susceptíveis de combater as dificuldades financeiras e económicas de Portugal.

Ao nível da fiscalidade a austeridade é fortemente visível. De um modo geral, ocorre um aumento da carga fiscal, afectando de um modo transversal os impostos vigentes no sistema fiscal português.

As consequências deste aumento generalizado da carga fiscal vão-se fazer sentir tanto nas famílias como nas empresas, que terão de incorporar nos respectivos orçamentos os custos acrescidos que agora lhes são aplicáveis. Um dos impostos que merece o nosso destaque é o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), dado que foi um dos impostos alvo de alterações significativas com este Orçamento de Estado, e cujos efeitos não vão passar incólumes aos contribuintes.

Das alterações introduzidas verifica-se, nomeadamente, que as taxas são aumentadas, que a fórmula de cálculo do valor patrimonial é revista nalgumas parcelas e que os pedidos de segunda avaliação de imóveis se tornam ainda mais restritivos.

Em relação às taxas de IMI, estas passam a situar-se entre 0,5% e 0,8% para os prédios urbanos ainda não avaliados de acordo com as regras de IMI e entre os 0,3% e 0,5% para os prédios urbanos avaliados nos termos do CIMI. Enquanto para os prédios que se encontram devolutos há mais de um ano e prédios em ruínas as taxas são elevadas para o triplo e para os imóveis que sejam propriedade de entidades situadas em offshores a taxa se fixa nos 7,5%.

Tal como supra indicado, também a fórmula de cálculo do valor patrimonial é alterada em

determinadas parcelas, bem como, alteradas as regras de actualização do valor patrimonial dos imóveis. Um exemplo do primeiro caso é a revisão efectuada aos coeficientes de ajustamento de áreas dos terrenos para construção; e um exemplo do segundo caso é o fato de a actualização do valor patrimonial dos prédios urbanos para a indústria, comércio ou serviços passar a ser anual, com base em factores correspondentes aos coeficientes de desvalorização da moeda fixados anualmente por portaria do membro do Governo responsável pela área das Finanças.

No que aos pedidos de segunda avaliação dos imóveis diz respeito, a taxa inicial devida pelo pedido aumenta, passando a fixar-se entre 7,5 e 30 unidades de conta, atendendo à complexidade da matéria (actualmente, cada unidade de conta é €102,00). De notar igualmente que, no âmbito da segunda avaliação, quando a mesma for requerida pelos sujeitos passivos e, se em resultado desta o valor patrimonial tributário se mantiver ou aumentar, as despesas com a avaliação são por estes reembolsadas à Direcção-Geral dos Impostos. Assim sendo, somos levados a concluir que o legislador optou por condicionar (ainda mais) os pedidos de segunda avaliação, aumentando a taxa inicial devida, de modo a dissuadir os contribuintes de promoverem uma reclamação. Independentemente de no final a sua pretensão ser atendida ou não, são à partida obrigados a suportar um custo considerável aquando da simples apresentação do referido pedido.

Para finalizar – mas não menos importante – cumpre mencionar que relacionado com este tema do agravamento fiscal em sede de IMI é o facto de a Administração Fiscal estar a colocar em curso procedimentos de avaliação que visam alterar o regime de avaliação dos imóveis que ainda se encontram sujeitos ao regime de avaliação assente na Contribuição Autárquica, que irão passar a estar em conformidade com o Código do IMI (esta mudança está prevista no Decreto-lei 287/2003, de 12 de Novembro, no Memorando de Entendimento assinado entre o Estado português, a UE e o FMI e no Segundo Orçamento Rectificativo para 2011). Esta passagem do regime de avaliação de Contribuição Autárquica



Carla Marques, Consultora Jurídico-Fiscal da Alma Consulting Group

para o IMI em termos de avaliação de imóveis poderá acarretar, em concreto, o aumento do imposto a pagar.

Em suma, o Orçamento de Estado para 2012 é um dos mais restritivos de sempre, impondo um agravamento fiscal de forma generalizada, incluindo em sede de Imposto Municipal sobre Imóveis. Perante este quadro, os sujeitos passivos terão de ter a capacidade de enfrentar e gerir os efeitos que tal circunstância pode gerar. ■