



AGRAVAMENTO DA CARGA FISCAL NO OE PARA 2012: O CASO DO IMI

O ORÇAMENTO DE ESTADO PARA 2012, APROVADO PELA LEI N.º 64-B/2011 DE 30 DE DEZEMBRO E PUBLICADO EM DIÁRIO DA REPÚBLICA, INTRODUZ ALTERAÇÕES SIGNIFICATIVAS AO CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS. FAZEMOS AQUI UMA SÍNTESE DAS PRINCIPAIS ALTERAÇÕES, DE MODO A QUE FACILMENTE SEJAM PERCETÍVEIS AS CONSEQUÊNCIAS DE TAIS MUDANÇAS PARA OS SUJEITOS PASSIVOS.

VERIFICA-SE, de um modo geral, que surgem mudanças com implicações no âmbito do valor patrimonial dos imóveis, ao nível da incidência temporal do IMI, do aumento de taxas, da alteração de normas referentes ao processo de revisão e retificação do valor patrimonial dos imóveis e também no domínio dos poderes da Administração Fiscal no procedimento tributário.

Aprofundemos um pouco mais cada ponto acima exposto.

Centremo-nos na fórmula de cálculo do valor patrimonial. São feitos ajustes a determinados coeficientes, que são parte integrante desta fórmula, a saber, ao nível do coeficiente de localização (o qual passa como regra geral a situar-se entre 0,4 e 3,5) e do coeficiente de ajustamento de áreas dos terrenos para construção – refira-se que o modelo de determinação do valor patrimonial se assume como um dos aspetos mais relevantes de todo o sistema. Entendemos pois que, para além de outras circunstâncias, a definição do cálculo do valor tributável deve ser sensível à conjuntura económica.

Atualmente, a fórmula de cálculo do valor patrimonial dos prédios urbanos é constituída por fatores objetivos, nomeadamente o custo médio de construção, as áreas, a localização, o tipo de construção e as características intrínsecas e fatores extrínsecos aos imóveis. O problema ‘surge’ quando estes coeficientes definidos pelo legislador se afastam, em algumas situações, das reais circunstâncias do mercado.

Ainda no que diz respeito ao valor patrimonial tributário, este passa a ter novas regras relativas à sua atualização. A atualização do valor patrimonial dos prédios urbanos para a indústria, comércio ou serviços passa a ser anual, enquanto que no caso dos prédios para habitação, construção ou outros, a atualização é trienal.

Relativamente ao início de tributação do IMI, determina-se que para as empresas que tenham por objeto a construção de edifícios



ALFA BATAÃO

para venda, a suspensão de imposto passa a contar-se de acordo com o momento em que um terreno para construção tenha passado a figurar no inventário da empresa, aplicando-se também o mesmo regime para os prédios nas mesmas condições em relação a uma empresa que tenha por objeto a sua venda (esta alteração tem carácter interpretativo no que concerne aos terrenos para construção). No entanto, não se verificou qualquer alteração na contagem do início de tributação.

Se os sujeitos passivos não comunicarem ao serviço de Finanças da área de localização dos prédios, no prazo de 60 dias, a afetação dos prédios a queles fins (contados da verificação do facto determinante da sua aplicação), o imposto passa a ser devido por todo o tempo já decorrido, iniciando-se a suspensão da tributação apenas a partir do ano da comunicação.

Os poderes da Administração Tributária também saem reforçados, pois esta passa a ter a faculdade de proceder ao pré-preenchimento da Declaração Modelo 1 do IMI, quando dispuser da documentação que nos termos do CIMI deva ser disponibilizada pelas Câmaras Municipais (conforme art.º 128º do CIMI), sem prejuízo da validação a efetuar pelo sujeito passivo.

As taxas de IMI aumentam. Para os prédios urbanos ainda não avaliados de acordo com as regras de IMI, as taxas passam a situar-se entre 0,5% e 0,8% e para os prédios urbanos avaliados nos termos do CIMI, entre 0,3% e 0,5%. **No caso de prédios devolutos** há mais de um ano e no caso de prédios em ruínas, as taxas são elevadas para o triplo. Os

imóveis que sejam propriedade de entidades situadas em *offshores* passam a estar sujeitos a uma taxa de 7,5%.

No âmbito da retificação do valor patrimonial dos imóveis, efetuam-se algumas mudanças dignas de destaque. No que diz respeito à **imputação das despesas de avaliação**, quando a avaliação for efetuada a pedido do sujeito passivo, as despesas da avaliação ficam a cargo deste – sempre que o valor contestado se mantenha e, agora também, quando o valor aumentar. Por seu turno, **as despesas de avaliação de prédios urbanos requerida pelas Câmaras Municipais** ficam a cargo destas sempre que, em resultado da avaliação, não for dada razão à sua pretensão. **Quanto à 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. A taxa inicial devida pelo pedido de uma segunda avaliação é também aumentada, passando a fixar-se entre 75 e 30 unidades de conta, atendendo à complexidade da matéria (atualmente cada unidade de conta é €102,00).

Em sede de retificação das matrizes, o chefe de Finanças pode retificar a todo o tempo qualquer incorreção da matriz, salvo quando a mesma resultar da desatualização do valor patrimonial, pois neste caso a correção só pode ser feita ao fim de três anos a contar da última avaliação.

Em suma, **as alterações introduzidas passam a ter aplicação já para o ano fiscal de**



SOBRE A ALMA CONSULTING GROUP

Líder europeu em consultoria operacional, a Alma Consulting Group (resultados 2010: 271M€ de Volume de Negócios e 1.700 colaboradores), fundada em 1986 por Marc Eisenberg, identifica e obtém poupanças para os seus clientes, grandes, médias e pequenas empresas, sem interferir na sua estrutura organizacional ou níveis salariais.

Presente em 10 países, incluindo Portugal (França, Bélgica, Canadá, República Checa, Alemanha, Hungria, Polónia, Espanha e Reino Unido), a Alma Consulting Group é particularmente ativa em despesas sociais e riscos profissionais (redução e otimização de despesas, absentismo, prevenção, etc.), impostos e despesas financeiras (imobilizado, ambiente, propriedade, otimização do cash flow), custos operacionais (telecomunicações, energia, frota automóvel...), financiamento da I&D (SIFIDE, QREN e 7.º Programa Quadro), segurança social e a gestão atuarial de companhias de seguros. O modelo de negócio da Alma Consulting Group baseia-se numa remuneração exclusivamente indecada às poupanças obtidas.

2012, o que significa que os sujeitos passivos do Imposto Municipal sobre os Imóveis, em primeira linha, são afetados com o aumento de taxas e com os ajustes efetuados à fórmula de cálculo do valor patrimonial dos imóveis, que contribuem para o aumento da carga fiscal.

CARLA MARQUES

Consultora Jurídico-Fiscal da Alma Consulting Group