



31-01-2012

SOCIEDADE ABERTA

A avaliação geral



**Rogério
M. Fernandes
Ferreira**
Advogado

Foi decidido em 2011, avançar para a avaliação geral imobiliária. Para esclarecer o alcance e os critérios desta avaliação geral do valor patrimonial dos prédios urbanos ainda não avaliados, a Administração tributária emitiu uma Circular (n.º 25/2011), onde clarifica, entre o mais, que esta terá apenas efeito no IMI deste ano (a pagar em 2013). Sujeitos a regime especial – que pondera o valor da renda para efeitos de determinação do valor patrimonial – ficarão os imóveis cujo arrendamento tenha maior antiguidade, salvo inexactidão ou incumprimento de obrigações declarativas, transmissão do prédio urbano ou cessação do contrato. A avaliação atenderá ao valor-base dos prédios edificados e aos coeficientes de localização e de vetustez, de Novembro de 2011, podendo ser requerida segunda avaliação, impugnável, em 30 dias. Por forma a moderar o impacto desta avaliação geral no aumento do IMI, a Administração tributária garante que este não poderá exceder, em 2012 e 2013, € 75,00, ou um terço da diferença entre o IMI resultante da avaliação e o de 2011, ou que o devesse ser no caso de prédios isentos. Esse aumento nunca poderá também exceder os referidos € 75,00 em prédios para habitação própria e permanente de agregados familiares com rendimentos reduzidos (de € 4.898,00, no ano anterior). Estas limitações não se aplicarão, porém, a prédios devolutos e/ou em ruínas, nem àqueles cujos proprietários residam em “paraísos fiscais”, ou quando se verifique alteração do sujeito passivo de IMI após 2011 (salvo por sucessão que beneficie cônjuge, descendentes ou ascendentes). A nova avaliação geral, há muito está prevista (desde 2003), surge na sequência de alguns dos compromissos assumidos no Memorando de Entendimento (com a “troika”), nomeadamente para alterar a tributação sobre o património, através da redução substancial das isenções temporárias nas habitações próprias e da revisão do valor patrimonial tributário em imóveis habitacionais e terrenos não fixado ao abrigo do Código do IMI, de forma a aproximá-lo ao valor de mercado (o que já decorria da lei vigente embora não fosse assumida a sua concretização). Esperamos, ainda, uma palavra do Governo e do Poder local – que verá exponencialmente aumentadas as suas receitas fiscais – no sentido de diminuir o IMT (como previsto no Memorando) e por forma a incentivar o mercado imobiliário (já estagnado), assim atenuando o forte aumento do IMI decorrente, quer da diminuição das isenções, quer do aumento das taxas, para 0,5% a 0,8% nos prédios urbanos, e para 0,3% a 0,5% nos prédios urbanos avaliados nos termos do CIMI – e, agora decorrente desta nova avaliação geral do património imobiliário. ■

(*) Com a colaboração de Mónica Respício Gonçalves e de André Abrantes, advogados.