



## Setor terciário mais prejudicado

IMI O setor terciário é o mais penalizado com o adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis aplicado aos imóveis de elevado valor, proposto no Orçamento do Estado para 2017, considera a Confederação dos Serviços de Portugal (CSP). "Em boa verdade, traduz-se num novo imposto", afirmou, em comunicado, o presidente da CSP, Jorge Jordão, sublinhando que "a criação deste novo imposto sobre o património imobiliário vem ao arripio de um ambiente atrativo para o investimento, gerador de emprego e de crescimento económico". Segundo a confederação, todos os subsectores, com exceção dos imóveis para turismo, serão abrangidos por esta medida fiscal, "afetando a estrutura de custos e os incentivos ao investimento de um vasto número de operadores económicos".

ARQUITECTURA: GUSTAVO B. L. P. WARENS

## P&R

### Quem vai ter de pagar o AIMI?

» Todos os contribuintes (empresas, particulares ou heranças indivisas) que detenham imóveis de valor patrimonial superior a 600 mil euros. Os casais e unidos de facto podem duplicar este valor.

### Qual a taxa do adicional ao IMI?

» A taxa aplicável é de 0,3% e incide sobre o valor patrimonial dos imóveis que supere os 600 mil euros. Exemplo: se uma empresa ou um particular tiverem imóveis cujo valor patrimonial tributário somado ascenda a 700 mil euros, pagarão aqueles 0,3% sobre cem mil euros.

### Quando tem de ser pago este AIMI?

» O adicional ao IMI é pago numa única prestação durante o mês de setembro. É calculado tendo em conta o valor do património existente a 1 de janeiro do ano em que é cobrado. A lógica é diferente da do IMI, em que o valor patrimonial tributário relevante é o existente a 31 de dezembro do ano anterior.

### Há quem esteja isento deste novo imposto?

» Sim. A proposta do OE 2017 exclui da alçada do AIMI os prédios classificados como industriais e os prédios urbanos licenciados para a atividade turística, desde que devidamente comprovados. Os fiscalistas avisam que para beneficiar desta exclusão os contribuintes irão ter algum trabalho, já que nem todos os imóveis usados para atividade turística estão licenciados como tal e, mesmo que estejam, vai ser necessário fazer prova disso nas Finanças.

### A dedução dos 600 mil euros é para todos?

» Não. Há casos que estão à partida excluídos (e que assim ficarão a não ser que a redação da proposta do OE seja alterada) e que pagarão o AIMI sobre a totalidade do VPT. De fora desta dedução estão as empresas sediadas em *offshores*, os contribuintes com dívidas, as empresas com atividade de compra e venda de imóveis e as empresas cujo ativo seja composto em mais de 50% por imóveis não afetos à atividade agrícola, industrial ou comercial.

# Grupos de empresas arriscam ter isenção mini no novo IMI

**Orçamento.** Contribuintes podem excluir do novo IMI imóveis até 600 mil euros, mas há exceções a esta regra. Fiscalistas avisam que AIMI pode tornar-se uma fatura pesada para bancos

LUCÍLIA TIAGO

Há grupos com empresas distintas que apenas vão poder beneficiar de uma única isenção de 600 mil euros no apuramento do adicional ao imposto municipal sobre imóveis (AIMI). Esta limitação aplica-se aos aglomerados abrangidos pelo Regime Especial de Tributação de Grupos de Sociedades (RETGS), que goza de bastante popularidade em Portugal.

À partida, cada particular ou empresa pode excluir da alçada do AIMI até 600 mil euros do valor patrimonial (VPT) dos imóveis por si detidos. Esta é a regra, tal como prevê a proposta de Lei do Orçamento do Estado. Na prática isto significa que três empresas com prédios avaliados fiscalmente em um milhão de euros cada serão chamadas a pagar o novo imposto sobre 400 mil euros. Mas se estas três empresas pertencerem ao mesmo grupo, a fatura do AIMI será apresentada à sociedade dominante e

será calculada sobre 2,4 milhões de euros – porque apenas lhe será permitido beneficiar uma vez (e não três) da isenção dos 600 mil euros.

O RETGS é um regime que goza de alguma popularidade e adesão nomeadamente junto dos grupos de maior dimensão, porque lhes permite fazer consolidação fiscal, ou seja, fazer compensação entre lucros tributáveis e prejuízos fiscais – abatendo os segundos aos primeiros. Esta exceção à regra tem suscitado vários alertas por parte de fiscalistas e juristas.

Outro dos aspetos do AIMI que tem merecido relevo – e que motivou já reações do setor – tem que ver com o risco de o novo tributo poder vir a tornar-se uma pesada fatura para a banca. É que, se na redação final da lei não for criada nenhuma ressalva, o AIMI vai aplicar-se à bolsa de imóveis que passaram para a posse dos bancos na sequência do malparado. Para Ricardo Reis, da consultora Deloitte, este é um dos casos em que se justificaria abrir uma exceção, na medi-

da em que os bancos apenas se tornaram proprietários destes imóveis por uma situação conjuntural. Também Maria Inês Assis, da PLMJ, alerta para o agravamento da tributação que pode daqui resultar para o setor financeiro.

ODN/Dinheiro Vivo questionou o Ministério das Finanças sobre se admite avançar com a proposta de um regime de salvaguarda para este caso específico da banca, mas não obteve resposta. O BE, por seu lado, refere não querer avançar com o teor das propostas de alteração que pretende fazer quando o OE começar a ser analisado na especialidade. O único aspeto em que o BE admite para já que vai propor alterações é no sentido de agravar o imposto do AIMI das empresas sediadas em paraísos fiscais. Ontem, este tema foi referido na audição à equipa das Finanças (ver *pág. 5*), tendo o secretário de Estado Fernando Rocha Andrade sublinhado que apenas três empresas registadas em *offshores* pagavam imposto do selo sobre prédios de luxo, o que agora não suce-

derá, mas manifestou abertura para "reforçar os mecanismos de tributação em *offshores*".

### Dedução não é automática

Numa conferência organizada pela PLMJ sobre o Orçamento do Estado para 2017, Maria Inês Assis assinalou ainda que a dedução de 600 mil euros prevista no AIMI não é de atribuição automática e exigirá algum esforço aos contribuintes. É o caso, exemplificou, dos imóveis que estão afetos à atividade turística mas que não estão licenciados para tal. E mesmo que estejam, sublinha, será necessário fazer prova desse registo junto das Finanças.

As heranças indivisas também exigirão alguma proatividade aos herdeiros. É que se nada for feito, o caso apenas atribuirá uma isenção única de 600 mil euros ao valor total da herança, mas é possível aos herdeiros confirmarem as respetivas quotas e beneficiarem, cada um, daquela isenção. Para tal, terão de entregar uma declaração no Portal das Finanças durante o mês de março.



## IMPOSTOS

# Grupos de empresas com isenção limitada no novo IMI

**OE2017.** Grupos abrangidos pelo Regime Especial de Tributação que tenham de pagar adicional do IMI só vão ter uma isenção de 600 mil euros, ainda que o património seja detido por diferentes empresas. **DINHEIRO** PÁG. 14