



impostos

Proprietários tentam dividir património para escapar ao novo IMI

Consulta a advogados para tirar dúvidas e conhecer alternativas aumentam. Juristas avisam que mudanças na titularidade podem ter riscos e custos



Imposto não tem em conta o rendimento que gera ou não o imóvel

—LUCÍLIA TIAGO
ltiago@dinheirovivo.pt

Partilhas antecipadas, doações em vida, reanálise de ativos e vendas. São estes alguns dos cenários que estão a ser equacionados por proprietários de imóveis que passaram a estar no raio de alcance do Adicional ao IMI. O novo imposto aplica-se aos particulares com prédios de valor patrimonial acima de 600 mil euros e aos imóveis de empresas não afetos à sua atividade e que estejam classificados para habitação.

Desde que o AIMI foi anunciado, as associações de proprietários e escritórios de advogados assistiram a um avolumar de pedidos de esclarecimentos por parte de proprietários. As movimentações intensificaram-se com a aprovação do texto final — que incluiu várias alterações à versão inicial. Advogados contactados pelo Dinheiro Vivo confirmam o aumento de questões levantadas pelos proprietários, mas avisam que cada caso é um caso e que a “divisão” de património ou a sua passagem para uma empresa tem custos.

Alguns estão, no entanto, decididos a avançar. “Muito proprietários já começaram a fazer partilhas antecipadas”, afirmou Menezes Leitão, presidente da Associação Lisbonense de Proprietários, em declarações ao Dinheiro Vivo. E não só. Há também quem equacione a venda do património porque “assim ficam com o dinheiro na conta em vez de terem imóveis e não têm de pagar este Adicional ao IMI”. Menezes Leitão assinala a injustiça de uma situação que “empurra” as pessoas para fazerem doações e partilhas ainda em vida. “E não é preciso muito para se chegar àquele patamar, basta ter um prédio com várias frações.”

António Frias Marques, da Associação Nacional de Proprietários, tem visto um desfilar de novos associados desde que o OE foi aprovado. “São dezenas e todos com património imobiliário acima dos 600 mil euros”, refere. Alguns chegam com a intenção de saber se devem avançar para partilhas de forma a reduzir o valor patrimonial *per capita* para um patamar inferior aos 600 mil euros e escapar ao imposto. Mas António Frias Marques desaconselha: “Lembramos-lhe o ditado bem português de que ‘quem se deserdar antes que morra...’ porque acreditamos

Detalhes

TAXAS O AIMI tem taxas diferentes para as empresas e particulares. As primeiras pagam 0,4% sobre o valor dos seus imóveis que não estejam afetos à sua atividade (serviços, indústria, comércio) ou classificados como habitação ou terrenos para construção. Os particulares, por seu lado, são chamados a pagar uma taxa de 0,7% na parte do património cujo valor ultrapasse os 600 mil euros e de 1% quando o valor ultrapasse um milhão de euros. A quem tenha imóveis detidos por empresas sediadas em *offshore*, aplica-se uma taxa agravada de 7,5%.

DATAS O AIMI é apurado pelo fisco em junho com base no valor patrimonial tributário dos imóveis detidos por cada pessoa ou empresa em janeiro desse ano. O imposto tem de ser pago em setembro. Os imóveis arrendados podem suavizar o imposto.

LÓGICA O AIMI vem substituir o imposto de selo que até agora era pago pelos donos de imóveis de valor patrimonial acima de um milhão de euros. Mas o novo imposto tem uma lógica diferente, já que não incide sobre o prédio, mas sobre o conjunto de imóveis detidos por uma pessoa ou empresa. E tem uma exclusão de tributação até 600 mil euros.

130

—milhões de euros

O governo estima que o Adicional ao IMI gere uma receita de 130 milhões de euros. São menos 30 milhões do que o inicialmente previsto por causa do alargamento de isenções às empresas.

que isso pode ter consequências mais negativas do que pagar o imposto.” Este conselho não impede o presidente da ANP de considerar que o AIMI é de “uma violência inaudita”, na medida em que tributa sem saber se o património gera ou não rendimento.

Entre os advogados ouvidos pelo Dinheiro Vivo, os proprietários surgem com um objetivo claro: conhecer as reais implicações do novo imposto e perceber as formas legais de que podem dispor para tentar evitar pagá-lo. Rogério Fernandes Ferreira, antigo secretário de Estado dos Assuntos Fiscais e à frente do escritório RFF, admite que até ao final do ano muitos optarão por mudar o património de nome. “Tenho muitos clientes a fazer perguntas e algumas das dúvidas vêm de investidores estrangeiros.” Mas, refere Fernandes Ferreira, sendo este um imposto de pagamento anual, há tempo para tomar decisões com calma.

Miguel Reis, da PLMJ, também dá conta de contactos por parte de proprietários, “sobretudo para se manterem informados sobre o tema”, mas nem todos o fazem com o intuito de dividir património. Até porque essa “pode não ser a melhor solução”. Leitura idêntica faz António Maria Pimenta, da Telles. “Face à expectativa deste adicional da carga fiscal sobre as famílias é natural a procura de advogados ou consultores que ajudem a enquadrar de forma clara o potencial impacto e que seja colocado todo o tipo de perguntas numa tentativa de clarificação do que poderá ser o futuro no curto/médio prazo.” Mais do que avançarem para mudanças de titularidade dos imóveis, o importante é “realisarem os seus investimentos no sentido de definirem se os mesmos continuam a fazer sentido ou se haverá outras alternativas”.

Ana Afonso Almeida, da sociedade de Gonçalo Leite de Campos, não tem notado grandes movimentações, mas refere ter alguma relutância em acompanhar divisões de património em vida. Custos há sempre (registos, escrituras) e, consoante o novo destinatário, poderá também haver lugar ao pagamento de impostos. A isto juntam-se consequências ao nível do direito civil, porque objetivamente a pessoa perde o controlo sobre a totalidade do seu património.

17-12-2016

Tiragem: 114574

País: Portugal

Period.: Semanal

Âmbito: Economia, Negócios e

Pág: 1

Cores: Cor

Área: 9,54 x 2,13 cm²

Corte: 2 de 2



MAIS NOTÍCIAS — P. 8

Proprietários tentam dividir o património
para escapar ao novo IMI