

ATUALIDADE

Reabilitação urbana mantém crescimento sólido

O segmento da reabilitação urbana registou um desempenho consistente, em março, com um aumento homólogo de 18,5%, de acordo com a AICCOPN. Ainda assim, verificou-se uma moderação relativamente aos fortes aumentos dos dois meses anteriores. A evolução da carteira de encomendas tem decorrido de forma sólida e a produção contratada fixou-se em 8,2 meses, em março, o que compara com os 7,8 meses de igual mês do ano passado.

Criados incentivos à cobrança de dívida à segurança social

Foi publicado o decreto-lei em que são instituídos incentivos à cobrança da dívida à segurança social, nos termos previstos na Lei Geral do Trabalho em Funções Públicas, a concretizar por via do Fundo de Cobrança Executiva da Segurança Social. Este constitui-se como um fundo autónomo, administrado pelo IGFSS, cujas receitas advêm de parcela da taxa de justiça cobrada por este Instituto, em sede de processo executivo de cobrança de dívidas à segurança social.

NOVAS CONSTRUÇÕES E EDIFÍCIOS REABILITADOS NA "MIRA" DO FISCO

IMI vai subir em 2020

O Fisco vai rever este ano o coeficiente de localização dos prédios urbanos. Em consequência, os proprietários dos imóveis em construção ou em reabilitação sofrerão um aumento do IMI já em 2020. O Governo aproveita o momento para "retirar dividendos" das mais-valias geradas pelo crescimento do setor imobiliário.

VIRGÍLIO FERREIRA
virgilio@vidaeconomica.pt

O Fisco vai rever o Coeficiente de Localização (CL) dos prédios urbanos até ao final do próximo mês de agosto, devendo o novo CL ser aprovado até ao final do ano para entrar em vigor em janeiro de 2020. Como o Fisco quer equiparar o valor patrimonial tributário (VPT) das casas (sobre o qual incide o cálculo do IMI) a 85% do preço médio de mercado dos imóveis em cada zona, isso significa que os proprietários das habitações adquiridas ou reabilitadas após a publicação da respetiva portaria vão pagar mais IMI. Contudo, aproximar o VPT ao valor do mercado pode ser discriminatório, visto que o valor real do imóvel não será o do mercado – esta é a opinião de vários especialistas do mercado imobiliário contactados pela VE.

O valor do IMI resulta da multiplicação do VPT (valor patrimonial tributário), ou seja, o valor fiscal do imóvel, pela taxa de IMI fixada em cada município. Para o cálculo do VPT utiliza-se a fórmula matemática $Vt = Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$, em que: Vt = Valor patrimonial tributário; Vc = Valor base dos prédios edificados (preço de construção por metro quadrado); A = Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação; Ca = Coeficiente de afetação (fim a que se destina. Habitação, por exemplo); Cl = Coeficiente de localização (características da zona envolvente); Cq = Coeficiente de qualidade e conforto (funcionalidade, comodidade de utilização e gozo) e Cv = Coeficiente de vestustez (idade do imóvel).

Assim, como o coeficiente de localização é um dos coeficientes a aplicar ao cálculo do Valor Patrimonial Tributário, "a sua modificação terá sempre influência na avaliação dos imóveis", afirma à "Vida Económica" Andreia Júnior, fiscalista da GMA – Galo Macedo e Associados.

Os atuais coeficientes de localização foram previstos pela Portaria n.º 420-A/2015 de 31.12. De acordo com o CIMI, estes coeficientes devem ser revistos de três em três anos. O CL varia entre 0,4 e 3,5, podendo, em situações de habitação dispersa em meio rural, ser reduzido para 0,35. Os coeficientes a aplicar em cada zona homogênea do município podem variar conforme se trate de edifícios destinados a habitação, comércio, indústria ou serviços.



Zonas imobiliárias de Lisboa, Porto e Algarve vão ter os maiores aumentos do imposto.

Na fixação do coeficiente de localização são tidas em consideração, nomeadamente, as seguintes características: acessibilidades, considerando-se como tais a qualidade das vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas; proximidade de equipamentos sociais, designadamente escolas, serviços públicos e comércio; serviços de transportes públicos; localização em zonas de elevado valor de mercado imobiliário.

"Não temos notícia de que o Governo se proponha alterar estes fatores, seguindo ideias abandonadas no passado, como agravar o coeficiente de localização em função da exposição solar e das vistas dos imóveis. Este coeficiente, dada a sua variação até um máximo de 3,5, é um coeficiente que poderá contribuir de forma significativa para um agravamento do IMI. Por exemplo, se o coeficiente de localização de um imóvel passar de 1,5 para 2, o proprietário terá de pagar mais IMI. Mas o contrário, apesar de pouco provável, também poderá acontecer", refere Sofia Quental,

Associada Sénior do Departamento Fiscal da Valadas Coriel & Associados.

Aplicação automática para prédios novos ou reabilitados

O aumento do VPT resultante da revisão do CL implica um aumento do IMI para todos os imóveis? Não, apenas os imóveis inscritos depois da publicação da portaria que atualiza o CL. Com explica à "Vida Económica" Ricardo Reis, especialista fiscal da Deloitte, retirando o caso da correção da inflação, o VPT de imóveis já inscritos só é alterado através de um pedido de reavaliação por parte da câmara municipal ou do contribuinte. Mais acrescenta que a lei permite ao Governo, sob proposta da CNAPU – Conselho Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos, rever a grelha de coeficientes da fórmula de cálculo do VPT, onde está o CL. Contudo, só se aplica depois de publicada a portaria com os novos valores, com aplicação

automática para as novas inscrições prediais, apenas essas. No entanto, como admite Ricardo Reis, é possível a valorização do coeficiente de localização em zonas imobiliárias próximas das melhores zonas.

O preço médio de mercado dos imóveis em cada zona tem alguma correspondência com o valor real dos imóveis? "Na maior parte do território, parece-me que os valores de mercado são os valores reais dos imóveis, mas nas grandes cidades, onde existe uma grande pressão imobiliária, os valores, fruto da especulação imobiliária, estão muito acima dos valores reais dos imóveis. Ao fazer depender o VPT dos valores do mercado pode cometer-se um erro em alguns casos, pois, sendo valores especulativos, nada têm a ver com os valores venais desses imóveis", afirma Andreia Júnior.

A mesma especialista reconhece que "a alteração do coeficiente de localização que se propõe e de acordo com o que foi transmitido pela comunicação social será para aproximar os VPT dos valores de mercado, nomeadamente nos locais onde existe uma grande pressão urbanística".

"Nos casos em que existe uma grande pressão urbanística e em que os imóveis estão sujeitos à especulação, aproximar o VPT ao valor do mercado pode ser discriminatório, pois o valor real do imóvel não será o do mercado."

"A diferença entre as zonas e coeficientes devem ser positivamente diferentes com base em vários fatores, nomeadamente as acessibilidades, proximidade com equipamentos e transportes públicos e também o valor do mercado, ou seja, será uma discriminação positiva no sentido em que uma habitação por exemplo na Boavista terá um coeficiente

Exemplos

Prédio situado no Marco de Canaveses: CL -0,55

Ano de inscrição na matriz: 1956 Valor patrimonial atual (CIMI): €391.443,68 Determinado no ano: 2016

Tipo de coeficiente de localização: Serviços

$Vt^* = Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$

$382.830,00 = 603,00 \times 2.623,4016 \times 1,10 \times 0,55 \times 1,000 \times 0,40$

Prédio localizado no centro do Porto (Rua das Flores) - CL 1,70

Ano de inscrição na matriz: 2019 Valor patrimonial actual (CIMI): €98.470,00 Determinado no ano: 2018

Tipo de coeficiente de localização: Habitação

do IMI nº: 7283738 Entregue em: 2018/11/20 Ficha de avaliação nº: 10911297 Avaliada em: 2018/11/29

$Vt^* = Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$

$98.470,00 = 603,00 \times 85,0000 \times 1,00 \times 1,70 \times 1,130 \times 1,00$

Portugal ultrapassa média comunitária no emprego

Portugal obteve, no ano passado, uma taxa de emprego de 75,4% na faixa etária dos 20 aos 64 anos. Foi assim ultrapassada a meta apontada por Bruxelas para 2020. Ficou também acima da média comunitária (73,4% versus 72,2% da UE), de acordo com o Eurostat. A taxa continuou a ser mais alta nos homens do que nas mulheres. O nosso país tem revelado uma evolução consistente no que toca à taxa de emprego.

Protecionismo terá impacto moderado na atividade da Zona Euro

No caso de uma escalada do conflito comercial lançado por Donald Trump, os analistas do Banco Central Europeu acreditam que o impacto será apenas modesto na atividade da Zona Euro. Em contrapartida, o impacto negativo dos direitos aduaneiros será mais pronunciado nos Estados Unidos. No entanto, a questão do agravamento das taxas aduaneiras não deixa de ter influência no recente abrandamento da região da moeda única.

VPT das casas equiparado a 85% do preço médio de mercado dos imóveis em cada zona

de localização mais alto do que uma habitação em Campanhã, onde, por exemplo, os equipamentos sociais (escolas, comércio, etc) não estão tão presentes e não existe ainda grande pressão urbanística, logo, o valor do mercado é mais baixo. Mas este último fator não poderá ser o único a contribuir para a alteração dos CL e deve a comissão (CNAPU) ter em atenção aos casos em que o valor do mercado é especulativo", acrescenta Andreia Júnior.

"Os efeitos, contudo, não serão imediatos. Os novos valores do zonamento vão aplicar-se às avaliações feitas em caso de construção nova ou de ações de reabilitação ou remodelação que resultem em mudanças significativas nos imóveis e obriguem a uma reavaliação para efeitos de IMI", conclui.

Note-se que, concluída a reavaliação e fixado o valor patrimonial tributário (VPT), caso o proprietário não concorde com o valor, pode requerer uma segunda avaliação no prazo de 30 dias, após a notificação da nova avaliação do imóvel. No Portal das Finanças e em vários sites, existem simuladores que permitem calcular o valor patrimonial tributário do imóvel.

Aumento do CL subirá o IMI

Nos termos da legislação em vigor, o CL varia entre 0,4 e 3,5, mas uma simples visita ao site do zonamento permite-nos verificar que o coeficiente mínimo na zona central da grande Lisboa para a habitação atinge 2,2, sendo que só a partir das zonas de Alfragide, Linda a Velha, Brandão, Odivelas ou Prior Velho, o referido coeficiente entra na casa dos 1,4 a 2. Já no Grande Porto, os valores rondam maioritariamente entre os 1,2 e os 1,9, atingindo na zona ribeirinha os 2,5 — esclarece Rita de Castro, sócia fundadora da Castro Neto Advogados.

"Naturalmente, se este coeficiente aumentar, também o VPT dos imóveis loca-

Reavaliação terá mais impacto em Lisboa, Porto e Algarve

Sofia Quental entende que "Lisboa, Porto e Algarve são as zonas onde esta reavaliação poderá ter mais impacto tendo em conta o aumento do preço dos imóveis. No entanto, uma vez que não está prevista a alteração do limite máximo de 3,5, não é de esperar que os imóveis que já foram avaliados com o coeficiente de localização máximo vejam o seu valor alterado. Admitimos, porém, que alguns bairros poderão registar um aumento do coeficiente de localização. Falamos, por exemplo, de bairros hoje já consolidados e que têm sofrido valorizações significativas como, por exemplo, a denominada Alta de Lisboa" ou os bairros históricos".

"O valor de mercado dos imóveis em Lisboa, Porto e Algarve registou nos últimos anos uma subida muito significativa que já terá anulado

a anomalia descida do período de recessão económica de 2011 a 2015 dos tempos da Troika. O preço dos imóveis continua a subir numa conjuntura de juros relativamente baixos e que se deverá manter. A conjuntura económica não é estável e é quase certo que uma nova crise embora menos severa do que a recessão de 2009 a 2014 irá mais cedo ou mais tarde ocorrer. Não nos parece, assim, ser este o momento oportuno para que o Estado se associe à crescente hiperatividade do mercado imobiliário reclamando para si através do IMI uma fatia dos lucros de mais-valias que poderão bem ser apenas conjunturais e não refletirem uma valorização sustentável dos imóveis", acrescenta a Associada Sénior do Departamento Fiscal da Valadas Coriel & Associados.

lizados nessas áreas aumentará, o que terá reflexo direto no valor anual deste imposto."

Exemplo prático: para um T2 no centro dos Anjos, Lisboa, com o coeficiente de localização de 2,20, o valor patrimonial atual ascende a 42.350,20€. O que, consideran-

(ou seja feita automaticamente pela própria Autoridade Tributária) de três em três anos. Também esta atualização, levada a cabo pela AT, pode ser verificada pelo contribuinte. Através da consulta à caderneta predial do(s) imóvel(is) de que é titular, o contribuinte pode verificar qual o último ano em que o

Exemplo: Dados de avaliação

Ano de inscrição na matriz: 1088											
Valor patrimonial atual (CIMI): € 42.305,20											
Determinado no ano de: 2018											
Tipo de coeficiente de localização: habitação Coordenada X: Corredada Y: Mod. 1											
do IMI nº: Entregue em: Ficha de avaliação nº: Avaliada em: 2012/04/10											
Vt	x	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x
41 680,00		603,00		77 0000		5,00		2,20		1,020	
										0,5	

do a taxa de IMI de 0,30%, representa que o proprietário paga anualmente 126,92€ de IMT. Se, por exemplo, o coeficiente de localização aumentar para 2,50, o valor patrimonial aumentará cerca de 6200,00€ e importará um aumento do imposto em cerca de 20,00€.

De notar, contudo, que, "mantendo-se as atuais regras consignadas no CIMI — ou seja, limitando-se as projetadas alterações legislativas a alterar o valor do CL — esta atualização não será automática ou imediata. O Código do IMI determina uma atualização oficiosa

VPT do seu imóvel foi atualizado".

"No caso em apreço, tendo o valor patrimonial sido determinado no ano 2018, à partida e salvo exceções previstas na lei, o mesmo só poderá ser oficialmente revisto em 2021, sendo que só nessa data deverá ser aplicado o novo coeficiente de localização determinado para a zona do imóvel, caso a revisão avance."

"Caso se pretenda que esta atualização do CL reflita os atuais preços do mercado imobiliário, é natural que se venha a verificar um aumento do imposto anualmente pago pelos contribuintes", conclui Rita de Castro.

Ministério das Finanças confirma revisão do CL

Questionada pela VE sobre a atualização dos coeficientes de localização para efeitos de IMI, a Secretaria de Estado dos Assuntos Fiscais esclarece: "De acordo com o Código do IMI [artigo 62.º, n.º 1 — alínea a)], a Comissão Nacional de Prédios Urbanos (CNAPU) propõe trienalmente ao Governo, até 31 de outubro, os coeficientes de localização mínimos e máximos a aplicar em cada município, o que é feito com base em elementos fornecidos por peritos locais. Este procedimento, decorrente diretamente do Código do IMI, não carece nem implica

qualquer alteração de carácter legislativo ou às regras de cálculo do VPT dos prédios urbanos.

Nos termos do artigo 42.º do CIMI, o coeficiente de localização varia entre 0,4 e 3,5. Dentro dos limites desta norma, são propostos trienalmente coeficientes de localização aplicáveis a cada zona de cada Município, os quais concorrem, em conjunto com outros fatores (artigo 38.º do CIMI) para a determinação do Valor Patrimonial Tributário que serve de base à liquidação de IMI.

A alteração dos VPT em função de eventuais novos coeficientes de localização pode determinar o aumento ou a descida do IMI a liquidar, refletindo-se apenas nas declarações Modelo 1 de IMI entregues a partir da data em se apliquem os novos coeficientes [ou a novas aquisições e reavaliações]. Importa, por isso, sublinhar que não está em curso qualquer alteração à lei, estando apenas a decorrer a aplicação da lei atualmente em vigor, que, repita-se, prevê uma revisão trienal dos coeficientes de localização, a desenvolver pela CNAPU."



REIS CAMPOS
Presidente da
AICCOPN

Imobiliário tem carga fiscal excessiva e cega

A Lei estabelece que os coeficientes de localização mínimos e máximos a aplicar em cada município devem ser revistos trienalmente. Estamos, portanto, a falar de um ajustamento que está previsto e que se justifica, desde logo, pela natureza dinâmica da evolução do imobiliário. Este ajustamento é proposto pela CNAPU, tendo por base, designadamente, elementos fornecidos pelos peritos locais e regionais e pelas entidades que integram este organismo.

O Código do IMI estipula que o valor patrimonial tributário dos prédios deve corresponder a 85% do valor de mercado. Este é um cálculo que é efetuado a partir de uma fórmula com parâmetros muito objetivos e que diferencia os imóveis em função de alguns aspetos, como, em particular, o coeficiente de localização, que pode variar entre 0,35 e 3,5. Isto significa que, por metro quadrado, o valor do IMI a pagar pode variar 10 vezes, tendo em conta a localização do imóvel e, desta forma, refletir o valor dos imóveis à luz da realidade do mercado imobiliário.

Desta forma, não se trata de um processo de aumento ou diminuição do IMI, mas sim de ajustamentos que refletem alterações que se entendem adequadas para o cálculo do Valor Patrimonial Tributário dos diferentes imóveis e poderão ocorrer subidas ou descidas do IMI, que serão diretamente proporcionais aos ajustamentos que forem efetivamente implementados.

O que determina, de forma direta e objetiva, que o nível do IMI seja a taxa estipulada anualmente pelos municípios, a que acresce ainda a nova taxa do Adicional ao IMI, que reverte para o Estado.

Além desta matéria, preocupam-nos questões como o brutal aumento das receitas fiscais incidentes sobre o Imobiliário. Só em 2017, as receitas do IMI e do IMT ascenderam a quase 2,5 mil milhões de euros, ou seja, mais 42% do que o registado em 2011, ano em que Portugal recorreu à ajuda externa. Este significativo aumento de impostos deve-se a uma carga fiscal excessiva e cega, e que resulta de um Estado que sempre olhou para o imobiliário como uma inesgotável fonte de receitas fiscais.

Este é um domínio em que, de forma injusta e injustificável, as empresas que se dedicam à promoção e construção de habitação estão sujeitas a pagar imposto sobre as casas que não conseguem vender, ou seja, sobre a "mercadoria em stock", realidade que afeta, em particular, as PME que atuam no interior do País.

É necessário um quadro fiscal estável e competitivo para o imobiliário. Num momento em que a grande prioridade é o crescimento económico, este é um objetivo essencial, para aumentar o investimento privado, consolidar a atividade das empresas e ver, no imobiliário, uma oportunidade única para captar investidores, equilibrar o mercado e garantir um adequado acesso da população ao bem essencial que é a habitação.