



26-12-2011

IMPOSTO DAS CASAS DUPLICA EM 2013

IMÓVEIS PAGAM
EM MÉDIA MAIS
240 EUROS

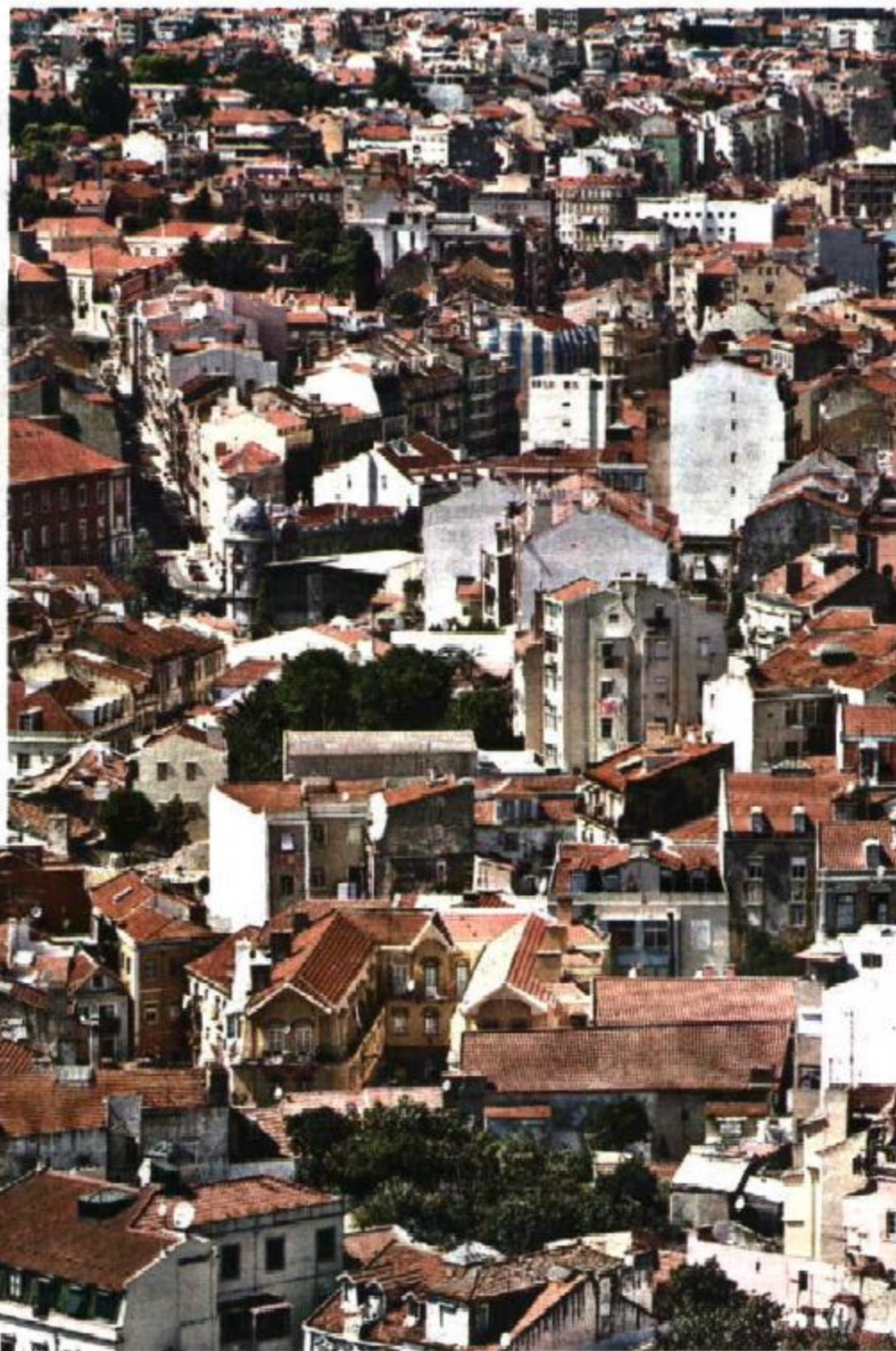
■ **Estado arrecada** receita de 2,2 mil milhões com novas regras de avaliação do IMI a preparar em 2012 **PÁGS. 6 E 7**



IMPOSTOS ■ RECEITA VAI ASCENDER A 2,2 MIL MILHÕES

Reavaliação de imóveis duplica IMI

■ Casas vão ser reavaliadas de acordo com regras de 2004 e vão pagar, em média, mais 240 euros



A reavaliação de 5,2 milhões de imóveis para efeitos de IMI, até ao final de 2012, vai traduzir-se, a partir de 2013, na duplicação da carga fiscal sobre os prédios urbanos.

Com a atribuição de um valor patrimonial mais alto aos imóveis que vão ser agora avaliados segundo as regras que entraram em vigor em 2004, essas casas passarão a pagar, em média, até cerca de 300 euros de IMI por ano, contra os actuais 145 euros.

O presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP), Luís Lima, considera que "dada a debilidade fi-

nanceira de muitas empresas e famílias, o aumento da carga fiscal em sede de IMI revestir-se-á de um carácter confiscatório". Daí que, segundo este responsável, essa situação "poderá, no limite, fazer crescer o número de imóveis entregues aos bancos, fragilizando, de forma acrescida, a sustentabilidade e robustez do mercado imobiliário nacional e colocando uma pressão supletiva, em termos de procura, no já débil mercado de arrendamento".

A APEMIP prevê que a reavaliação dos imóveis contribua para um aumento "da carga fiscal [em matéria de IMI], por prédio urbano, entre os 230 euros e os 300 euros". Com o imposto a subir desta maneira, a APEMIP, estima que, a partir de 2014, a recei-



ta do IMI ascenda a 2,2 mil milhões de euros por ano, mais de o dobro da verba cobrada actualmente e que é dirigida para as autarquias.

Como os imóveis avaliados a partir de 2004 pagam, em média, mais de 240 euros de IMI, Luís Lima não tem dúvidas de

que "o acréscimo expectável que os contribuintes enfrentarão [no IMI] será significativo". E tanto assim é que admite-se mesmo o risco de haver prédios urbanos que passem a ter um valor patrimonial, atribuído pelo Fisco para efeitos de IMI, superior ao valor de mercado.

Para diminuir o impacto desta subida abrupta do IMI nos orçamentos das famílias, a Direcção-Geral de Contribuições e Impostos garante que está prevista uma cláusula de salvaguarda, que impede que o aumento anual do IMI seja superior a 75 euros em 2013 e 2014. ■

Número de imóveis entregues aos bancos vai crescer

PERGUNTAS & RESPOSTAS

Quais são os prédios urbanos alvo da avaliação geral do património para efeitos do IMI?

São abrangidos por esta avaliação os prédios urbanos que, em 1 de Dezembro de 2011, não tenham ainda sido avaliados nos termos do CIMI (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis) e em relação aos quais não tenha sido iniciado qualquer procedimento

de avaliação nos termos do CIMI. Estima-se que serão abrangidos quase 5,2 milhões de prédios urbanos.

Quem faz a avaliação dos imóveis?

A iniciativa da avaliação compete aos serviços centrais da Direcção-Geral dos Impostos, os quais serão responsáveis pela administração e gestão operacional da avaliação geral. A avalia-

ção será efectuada por peritos locais, nomeados pelo director-geral dos Impostos.

Como vai ser feita a avaliação geral dos prédios urbanos?

As câmaras municipais colaboram activamente no processo através do envio ou entrega de plantas de arquitectura e de outros elementos informativos necessários para a avaliação dos

imóveis, que lhe sejam solicitados pela DGCI.

Os proprietários têm de entregar alguma declaração à DGCI?

Não. A avaliação geral não irá implicar quaisquer obrigações declarativas acessórias para os sujeitos passivos de IMI, nomeadamente a entrega de declarações para actualização dos prédios na matriz (modelo 1 do IMI). Os donos

não têm de deslocar-se às Finanças nem às câmaras municipais.

Como é determinado o novo valor patrimonial dos prédios?

Para garantir que todos os prédios objecto da avaliação geral serão avaliados de acordo com os mesmos parâmetros, os valores patrimoniais tributários serão determinados por avaliação directa,

nos termos dos artigos 38.º e seguintes do IMI: aplica-se o valor-base dos prédios edificados (Vc), o coeficiente de localização (Cl) e o coeficiente de vetustez (Cv) vigentes em 30 de Novembro de 2011.

Os proprietários podem discordar do novo valor patrimonial atribuído ao prédio urbano?
Sim. Após ter sido noti-

ficado do resultado da avaliação geral do prédio urbano, o dono pode discordar do novo valor patrimonial. E poderá apresentar um pedido de segunda avaliação dirigido ao chefe do Serviço de Finanças da área de localização do imóvel, no prazo de 30 dias a contar da data de notificação.

Quem paga as despesas da segunda ava-



MANGUALDE | ÍNDICE BAIXA

João Azevedo, presidente da Câmara de Mangualde, decidiu baixar o índice de zonamento da cidade, o que permitirá uma redução de até 25% no IMI a pagar em 2012

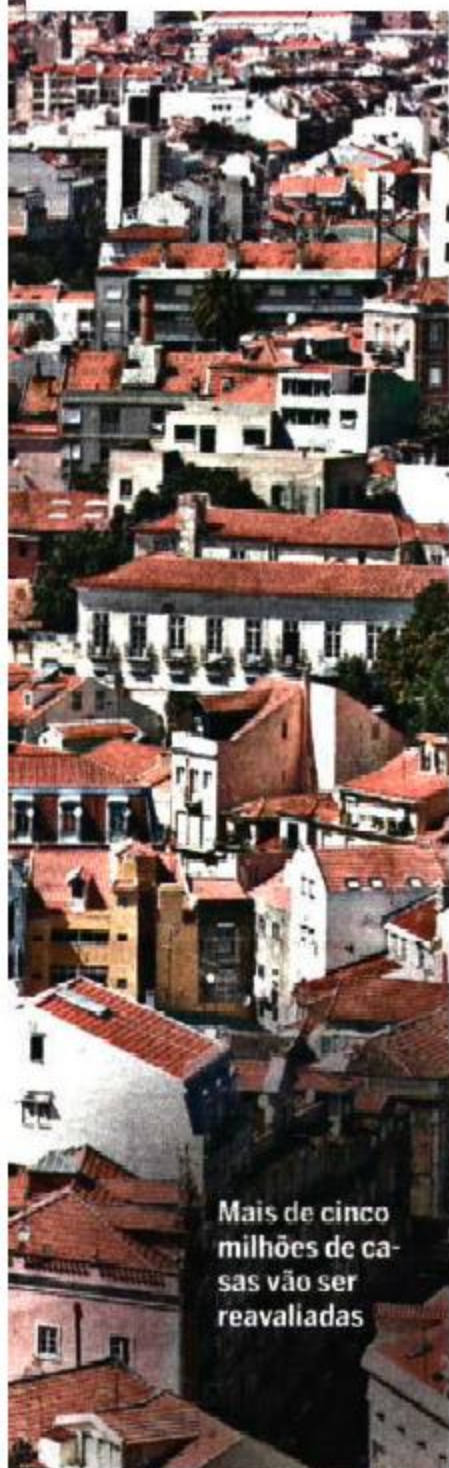


QUEIXA | SEGUNDA AVALIAÇÃO

Caso o contribuinte não concorde com a avaliação, pode pedir uma segunda avaliação. Se o valor patrimonial se mantiver, os custos são suportados pelo contribuinte

MÉDIA | METRO QUADRADO

O valor médio de construção por metro quadrado fixado para 2012 vai manter-se nos 482,40 euros, pelo terceiro ano consecutivo, segundo uma portaria governamental



Mais de cinco milhões de casas vão ser reavaliadas

SUBIDA COBRADA A PARTIR DE 2013

● O valor patrimonial tributário resultante da nova avaliação do imóvel pelos inspectores das Finanças só terá impacto no imposto a pagar a partir de 2013, isto relativamente aos prédios urbanos que sejam avaliados no decorrer de 2012.

Finanças já nomearam 460 peritos

● O director-geral dos Impostos já nomeou 460 peritos para todos os serviços de Finanças, com vista à realização da avaliação geral dos prédios urbanos. A Circular 25/2011, assinada por José Azevedo Pereira, indica que os restantes avaliadores serão nomeados num universo de técnicos que integram "ordens e associações profissionais com atribuições nas áreas técnicas

adequadas, nomeadamente os indicados pela Ordem dos Engenheiros e pela Ordem dos Arquitectos". ■



José Azevedo Pereira, director-geral dos Impostos



Mercado imobiliário enfrenta grande crise

Crise acentuada no mercado imobiliário

■ O mercado imobiliário enfrenta uma das maiores crises, senão mesmo a maior crise, desde o final dos anos 90. Com o desemprego a aumentar e a concessão de crédito para a compra de habitação a ser cada vez mais difícil, os promotores imobiliários têm muitas dificuldades para vender casas.

O próprio presidente da APEMIP reconhece que "o mercado imobiliário encontra-se em franca desaceleração". Luís Lima não tem dúvidas de que com "o agravamento das taxas do IMI e da revisão dos índices de zonamento [relativos à lo-

calização das casas], dificilmente se conseguirá revitalizar a capacidade de captação de investimento directo estrangeiro no imobiliário nacional, que se encontra em níveis mínimos da última década".

Mais: o presidente da APEMIP considera ainda que este aumento da carga fiscal sobre os imóveis urbanos pode travar "o necessário incentivo à

verdadeira reabilitação do mercado do arrendamento, que actualmente se encontra em profundo desequilíbrio por manifesta insuficiência de stock disponível para oferta [de casas]". ■

Promotores enfrentam dificuldades para vender casas

IMPOSTO VAI SUBIR 0,1 POR CENTO

● Com o aumento do IMI em 0,1 por cento em 2012, previsto no Orçamento do Estado, as taxas do imposto vão subir do actual intervalo de 0,2% a 0,4% para 0,3% a 0,5%.

Reavaliação patrimonial?

Quando a segunda avaliação for requerida pelo proprietário, este apenas paga as despesas se o valor patrimonial tributário do imóvel se mantiver ou for aumentado, com o mínimo de 2 UC's.

Quem faz a segunda avaliação?

A segunda avaliação é feita por um perito

avaliador independente nomeado pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU).

Se discordar da segunda avaliação do imóvel, o que pode fazer o proprietário?

Pode apresentar impugnação judicial nos termos do Código de Procedimento e de Processo Tributário

(CPPT), com fundamento em qualquer ilegalidade.

A partir de que ano é aplicado o novo valor patrimonial tributário do imóvel?

Para efeitos do IMI, os valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos objecto da avaliação geral entram em vigor em 31 de Dezembro de 2012.