

REFORMA TRIBUTÁRIA DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

(Decreto-Lei n.º 287/2003
de 12 de Novembro)

Amaro Naves Laia (amaro.laia@ecociencia.pt)

Docente de Avaliação Imobiliária, ISEG

Director da Pós-Graduação em Gestão e Avaliação Imobiliária, ISEG

NESTE ARTIGO ALERTA-SE PARA O RISCO DE POSSÍVEIS INJUSTIÇAS NA FIXAÇÃO DOS COEFICIENTES DE LOCALIZAÇÃO PARA AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE URBANA E SUAS CONSEQUÊNCIAS NO FRACASSO DE UMA REFORMA QUE À PARTIDA SE REVELA GLOBALMENTE POSITIVA

1. A reforma introduzida pelo D.L. 287/2003, constitui **uma profunda alteração no que se refere à avaliação do património imobiliário para efeitos tributários.**

No essencial esta reforma substitui dois impostos sobre a propriedade imobiliária, a Contribuição Autárquica e a Sisa, por outros dois impostos muito idênticos : o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), respectivamente.

Embora a natureza destes dois impostos seja idêntica à dos dois impostos substituídos, a sua base de incidência (o valor patrimonial tributário) será calculado através de uma **nova fórmula de avaliação fiscal, contemplada no artº38º do CIMI (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis), aprovado pelo referido decreto lei.** Com a aplicação desta fórmula **pretende-se que os valores tributários se aproximem dos valores normais de mercado** Isto no que se refere aos prédios urbanos, objecto deste artigo.

Em teoria, poder-se-á ainda dizer que o montante do imposto a pagar, no caso dos prédios urbanos novos, não será objecto de mudanças significativas, já que apesar do valor patrimonial tributário passar a ser mais elevado as taxas destes novos impostos são, em contrapartida, inferiores às anteriormente aplicadas.

2. **À partida é de apoiar uma maior transparência, nomeadamente fiscal, neste importante sector de actividade,** desde que não haja agravamento dos impostos sobre os prédios urbanos recentes, que já vêm sendo objecto de uma elevada carga fiscal. As consequências antevêm-se claramente positivas, designadamente em termos de competitividade. Neste contexto, a aproximação do valor patrimonial tributário aos valores normais de mercado é de aplaudir. **Mas cuidado porque a nova fórmula de avaliação tributária poderá conduzir em certos casos a valores superiores aos valores normais de mercado e/ou conduzir a valores relativos entre diferentes imóveis completamente desajustados da realidade do mercado. Tudo irá depender dos valores que vierem a ser atribuídos aos principais factores que integram a nova fórmula de avaliação fiscal, especialmente ao coeficiente de localização.**

3. Com efeito, o Valor Patrimonial Tributário (Vt) é determinado pela multiplicação

dos seguintes factores: Valor base dos prédios edificados (V_c); Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação (A); Coeficiente de afectação (C_a); **Coeficiente de localização (C_l)**; Coeficiente de qualidade e conforto (C_q); Coeficiente de vetustez (C_v). Um dos factores mais determinante é o factor de localização, aliás de acordo com a natureza intrínseca da propriedade imobiliária. Conforme estipulado no artº 42º do CIMI, **este coeficiente pode variar entre 0,4 e 2, podendo, em situações de habitação dispersa em meio rural, ser reduzido para 0,35 e em zonas de elevado valor de mercado imobiliário ser elevado até 3**. Ainda de acordo com este artigo são diversas as características que a **Comissão de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU)** irá ter em conta para propor trienalmente as **zonas a considerar e respectivos coeficientes de localização**. Entre essas características refere-se: acessibilidades, proximidade de equipamentos sociais, serviço de transportes públicos e localização em zonas de elevado valor de mercado imobiliário.

4. Assim, se por exemplo admitirmos para uma determinada fracção de habitação (R/C e/ou virada a norte, sem vista de mar, mas **localizada numa zona boa**), que o valor base (V_c = custo médio da construção por m² acrescido de mais 25% para o custo do terreno de implantação) é de 750 euros/m², que a área de construção é de 150m², que o C_q é igual a 1,2, que o C_v é igual a 1 e **que o C_l é igual a 2**, o valor fiscal desta fracção seria igual a 270 000 euros. Mas se a zona em causa vier a ser considerada de elevado valor de mercado imobiliário e for fixado para o C_l o valor de 2,8 (próximo do máximo previsto) então o valor fiscal desta fracção viria igual a 378 000 euros, o que seria bastante superior ao seu valor de mercado (cerca de 300 000 euros - trata-se de um caso real). No entanto, se o mesmo coeficiente for aplicado a outra fracção com a mesma área e também no mesmo edifício, mas localizada num andar superior, **não virada a norte e com excelente vista de mar**, então o valor fiscal já não se afastaria muito do valor de mercado.

5. **Em conclusão**, para além da injustiça que seria termos valores de avaliação fiscal superiores aos valores de mercado, pretende-se relevar o facto de características extremamente importantes para a determinação do valor do imobiliário, como sejam as vistas e a orientação solar, especialmente no caso da habitação, não constarem do artº 42º do CIMI. Por outro lado, se o conceito de zona homogénea for entendido apenas em termos espaciais será impossível por esta via contemplar variáveis tão importantes como as referidas. A não ser que o tratamento destas situações possa estar contemplado no coeficiente de qualidade e conforto (C_q), através de um dos seus elementos designado por “localização excepcional” (tabela I do artº 43º do CIMI). Ainda assim, o valor máximo do coeficiente aí previsto é de 0,10, o que nos parece insuficiente.

Uma das grandes dificuldades na avaliação imobiliária é que, de uma maneira geral, cada caso é um caso com características muito próprias que não se coadunam com valores tabelados por zonas. Naturalmente que também dependerá da dimensão dessas zonas e do rigor técnico que presidirá à sua constituição. Daí a importância do trabalho dos peritos e avaliadores imobiliários. Daí a necessidade dos avaliadores terem de utilizar processos de homogeneização e tratamento estatístico, de forma mais ou menos sofisticada, quando, por exemplo, procedem a avaliações através do “método comparativo de mercado”. No entanto, é compreensível o objectivo de simplificação do processo de avaliação fiscal. É

certamente um grande desafio à organização e gestão da máquina fiscal, à constituição de um banco de dados a nível nacional e à utilização de ferramentas estatísticas e softwares adequados. Mas atenção! **Importa evitar que algumas simplificações se traduzam em injustiças, que possam por em causa o sentido globalmente positivo desta reforma.**

amaro.laia@ecociencia.pt