

# 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 antevêem-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 (Vc); Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação (A); Coeficiente de afectação (Ca); **Coeficiente de localização (Cl)**; Coeficiente de qualidade e conforto (Cq); Coeficiente de vetustez (Cv). 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 (Vc = custo médio da construção por m<sup>2</sup> acrescido de mais 25% para o custo do terreno de implantação) é de 750 euros/m<sup>2</sup>, que a área de construção é de 150m<sup>2</sup>, que o Cq é igual a 1,2, que o Cv é igual a 1 e que o Cl 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 Cl 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 - tratar-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(Cq), 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](mailto:amaro.laia@ecociencia.pt)

