

Atual 1 Impostos

Proprietários querem que a taxa do IMI seja reduzida para 0,1%

Casas. Fisco já começou a enviar as notas de liquidação do imposto para pagamento em abril que, pela última vez, foram calculadas com a cláusula de salvaguarda que impede subidas abruptas. Especialistas dizem que não chega

LUCÍLIA TIAGO

As contas de IMI que o fisco começou já a enviar neste mês, e cujo pagamento arranca a 1 de abril, contarão pela última vez com a cláusula de salvaguarda que trava a subida do imposto. Para evitar que, em 2015, as famílias entrem em incumprimento, a Associação Lisboense de Proprietários (ALP) defende que a taxa desça para 0,1%.

Depois do significativo aumento do valor patrimonial tributário (VPT) dos 4,9 milhões de casas avaliadas em 2012 (cerca de dois terços do total), o Governo deve agora equacionar uma descida da taxa do imposto para 0,1%, defende o presidente da ALP, perante a subida do IMI prevista para o próximo ano. Esta medida, acentua Menezes Leitão, seria uma forma de evitar situações de incumprimento e as consequentes execuções fiscais.

O processo de avaliação geral das casas, realizado na sequência do memorando inicial assinado com a *troika*, foi acompanhado da criação de um regime transitório que permitiu um aumento gradual do IMI em 2013 e 2014. Nestes dois anos, os proprietários são chamados a pagar mais 75 euros ou mais um terço da diferença que resulta entre o novo valor do imposto e o pago um ano antes, aplicando-se o montante

mais elevado. Ou seja, quem tenha pago 136 euros em 2013 irá neste ano despende 211 euros (caso esteja abrangido pelo "travão" dos 75 euros), mesmo que o IMI real da casa seja de 800 euros (*ver exemplos*). Mas daqui a um ano esta cláusula de salvaguarda já não existirá e os proprietários irão suportar o IMI na totalidade.

"Para muitas pessoas esta mudança trará um forte agravamento do valor do IMI e algumas terão dificuldade em pagá-lo", sublinha o bastonário da Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas, Domingues Azevedo acredita, porém, que o calendário eleitoral poderá dar aqui uma ajuda às famílias, criando pressão para que o Governo encontre uma solução para atenuar este esforço financeiro, nomeadamente através da prorrogação da cláusula de salvaguarda por mais um ou dois anos. Em resposta ao DN/Dinheiro Vivo sobre se está a ser estudada alguma medida neste sentido, fonte oficial do Ministério das Finanças reafirmou as regras atualmente em vigor, referindo que a cláusula de salvaguarda geral "é aplicável ao IMI liquidado em 2013 e 2014" e que a especial (para agregados com rendimentos anuais até 4898 euros e para imóveis arrendados) "irão manter-se por tempo indeterminado".

Seja como for, para o bastonário da OTOC, pro-

longar este "travão" às subidas não chega, sendo necessário tomar medidas que evitem que as pessoas paguem impostos sobre aquilo que chama "valores fantasma" – ou seja, valores patrimoniais tributários superiores àquelas a que conseguem vender as suas casas, caso necessitem de o fazer. Também Rui Peixoto Duarte, advogado e especialista em questões fiscais, defende que o Governo deveria equacionar a

criação de um mecanismo de correção dos VPT que "permitisse ajustá-los ao valor de mercado".

Para já, os proprietários dos terrenos e casas classificadas como urbanos vão ter de preparar-se para começar a pagar o IMI (relativo a 2013) já em abril. E não são apenas os que viram as suas casas ser reavaliadas que poderão ter um aumento. Os que compraram casa entre dezembro de 2003 e o final de 2011 e que já estão a

pagar IMI calculado sobre um VPT elevado, também poderão ter novo um agravamento do imposto, caso esteja num dos municípios que decidiu aumentar neste ano a taxa.

As taxas de IMI variam entre 0,3% e 0,5% e o imposto pode ser liquidado em duas prestações (abril e novembro) se ultrapassar os 250 euros e em três fases (abril, julho e novembro) se exceder os 500 euros.

Casas demoram 14 meses a vender

IMOBILIÁRIO Mercado dá sinais de recuperação desde o segundo semestre de 2013. Mas aceder a crédito continua a ser difícil

O tempo médio que uma casa permanece no mercado até ser vendida ronda atualmente os 14 meses. E arrendar uma casa demora também menos tempo: cerca de quatro meses, em média. De acordo com o barómetro Imovirtual Market Index, esta evolução indicia que se mantém a recuperação no mercado imobiliário, observada desde o segundo semestre de 2013, em grande parte devido ao boom

de casas de luxo provoca. Os resultados obtidos em fevereiro revelam mesmo que o índice atingiu o seu valor mais elevado (positivo) desde que foi lançado, em julho de 2012.

Apesar dos sinais de recuperação, os profissionais de mediação imobiliária e investidores revelam um otimismo moderado para os próximos tempos. Este otimismo deve-se mais ao facto de "não sentir qualquer tipo de deterioração da atividade", quer em termos de angariação e transações, quer por observarem sinais de dinamismo extraordinário.

De acordo com os resultados dos inquéritos que os profissionais do sector fizeram chegar ao Imovirtual, os principais condicionamentos do mercado dizem respeito à dificuldade em aceder a crédito bancário (reportada em 62,5% das situações); à diminuição do poder de compra das famílias (56,7%), devido aos cortes salariais e agravamento dos impostos e à instabilidade do mercado (53,8%), nomeadamente às regras do arrendamento.

4 EXEMPLOS

VPT novo	51260€
VPT antigo	3338€
IMI em 2012	22,53€
IMI em 2013	107€
IMI em 2014	182€
IMI em 2015	256€
VPT novo	100000€
VPT antigo	5629€
IMI em 2012	38€
IMI em 2013	192€
IMI em 2014	294€
IMI em 2015	500€
VPT novo	244240€
VPT antigo	2866€
IMI em 2012	20,06€
IMI em 2013	345€
IMI em 2014	550€
IMI em 2015	976€
VPT novo	92000€
VPT antigo	35000€
IMI em 2012	236,25€
IMI em 2013	311,25€
IMI em 2014	386,25€
IMI em 2015	460€

Valores à taxa de 0,5% a partir de 2012

