

IMI aumenta até 40% nas casas mais antigas

Estimativa é do bastonário dos Técnicos Oficiais de Contas, que aponta para agravamento mais pronunciado em zonas rurais. Erros sucedem-se e há pequenas lojas avaliadas por 850 mil euros

HELENA PEREIRA

helena.pereira@sol.pt

JOÃO MADEIRA

joao.madeira@sol.pt

A NOTIFICAÇÃO que José Alberto (nome falso) recebeu da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), no início deste ano, provocou um susto no contribuinte de Alcobaça. A pequena loja de 85 metros quadrados que tem na Benedita, na zona Oeste do país, foi avaliada em 848.346 euros pelos serviços de Finanças, para efeitos do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). Se não tivesse reclamado, passaria a pagar 5.938 euros por ano. Indignado, fez logo um pedido de reavaliação, o estabelecimento passou a valer 25 mil euros e o imposto a pagar é agora inferior a 200 euros. «Quando fui às Finanças, o funcionário comentou que era um caso escandaloso», explicou ao SOL.

O caso de José Alberto é extremo e facilmente detectável pelo contribuinte, mas há situações menos óbvias de sobreavaliação de imóveis, no processo que a AT está a conduzir, a nível nacional. Por acordo com a *troika*, serão avaliadas 5,2 milhões de casas até Dezembro, com o objectivo de aumentar as receitas de IMI.



ANTÓNIO PEDRO SANTOS

Dos 5,2 milhões de imóveis a avaliar este ano, 500 mil já foram alvo de revisão do valor patrimonial

Contudo, a forma como está a ser conduzido o processo provoca «receio» no bastonário da Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas (OTOC), Domingues de Azevedo. «Muitas pessoas não estão a reagir, porque recebem os papéis da avaliação em conjunto com o IMI que vão ter de pagar em Abril. Como os valores deste ano e os do ano pas-

sado são semelhantes, não reclamam. Mas não sabem que o que estão a pagar em 2012 é o imposto com a matriz predial de Dezembro de 2011, sem a nova avaliação», explica.

De acordo com o responsável, os contribuintes vão continuar «sem notar muito» nas subidas em 2013 e 2014, já que estará em vigor uma cláusula de salva-

guarda, que impede subidas demasiado abruptas (ver ao lado). «O problema vai ocorrer em 2015, porque deixa de existir essa cláusula. Os contribuintes vão ter de pagar tudo e ponto final», antecipa.

Com base nos imóveis avaliados que já conhece, o bastonário da OTOC estima que a reforma no IMI conduza a aumentos mé-

dios de 35% a 40% do imposto a pagar, devido ao aumento do valor patrimonial das habitações.

Esta semana, o presidente da Associação Lisbonense de Proprietários, Menezes Leitão, manifestou também «preocupação» com as avaliações. Um dos casos apontados é um imóvel em Lisboa cujo IMI aumentou 700%. Os contribuintes podem pedir a segunda avaliação, mas essa solicitação custa, pelo menos, 204 euros, motivo pelo qual pediu para que a segunda avaliação seja gratuita.

Casas do pós-guerra são as mais problemáticas

Domingues de Azevedo antecipa que os maiores erros ocorram em zonas rurais e em prédios antigos. Isto porque em muitas casas antigas não há diferenciação na matriz entre as áreas privativas (que pagam mais imposto, como os quartos) e as dependentes (que têm uma taxa menor, como as garagens). «As pessoas faziam alterações nas casas tradicionalmente. Agora toda a casa vai pagar como se fosse tudo área privativa», explica, acrescentando que «a grande 'machadada' vai ocorrer nos prédios do pós-segunda guerra mundial, quando o dinamismo económico em Portugal e na Europa levou a um maior volume de construção».

Por outro lado, nos imóveis das décadas de 50 a 70 há uma desatualização de elementos descritivos dos imóveis, quer nas Finanças quer câmaras municipais. «Há uma probabilidade muito séria de estarmos a atribuir valores fantasmas a realidades objectivas».

Mas nem todos os casos de avaliação vão gerar mais imposto. Isto porque, apesar da subida do valor dos imóveis, as taxas máximas de imposto aplicáveis desceram (de 0,7% para 0,5%). Ou seja, nas casas em que o valor antes da avaliação já está perto do preço real, haverá tendência para um desagravamento fiscal.

Revolta alastra nos autarcas do PSD

OS ALERTAS para o impacto da subida do IMI não vêm apenas dos contribuintes. No poder autárquico surgem também vozes contra um agravamento fiscal demasiado abrupto. E uma das que fala mais alto é a do presidente da Câmara Municipal das Caldas da Rainha, Fernando Costa, eleito pelo PSD.

Neste município, têm de ser avaliados 28 mil prédios e apenas 500 foram alvo de actualização patrimonial. Como os avaliadores estão em protesto contra pagamentos demasia-

do baixos pelas Finanças, o ritmo de avaliação está aquém do previsto.

Segundo explicou ao SOL Fernando Costa, têm havido poucas reclamações, mas há «uma dezena de casos evidentes», em que foram apresentados recursos de reavaliação. Por exemplo, uma fracção para uso comercial com mais de 40 anos, antes avaliada em 45 mil euros, passou para 119 mil euros. Pagava de IMI 317 euros e vai passar a pagar 476 euros, um acréscimo de 67%.

ALERTA
Presidente da Câmara das Caldas da Rainha antecipa «aumento colossal» no IMI

Costa diz que em todo o país o IMI vai traduzir-se «num aumento colossal», antecipando subidas superiores a 50%. «O problema não são só as avaliações, mas as taxas máximas, que deviam baixar», diz o autarca, que não se coibiu de

manifestar a sua preocupação com o IMI, no congresso do PSD, no fim-de-semana passado. Na altura, Costa, classificou os aumentos em curso como um «exagero», pediu aos governantes do PSD que «não deixem que isso aconteça» e deixou um aviso: «Eu vou-me revoltar».

Segundo o autarca laranja, deve haver uma repartição mais justa entre o esforço fiscal de prédios avaliados e não avaliados: os prédios avaliados não subiam mais de 20% e os já avaliados desciam 10%.



SABER MAIS

Avaliação cobre 5,2 milhões de imóveis

Que imóveis estão a ser avaliados?

A avaliação em curso incide sobre os prédios urbanos que, até Dezembro do ano passado, não tenham sido avaliados nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis. Ou seja, são todos os imóveis habitacionais, comerciais, industriais, para serviços, terrenos para construção e outros que não tenham sido transaccionados desde Dezembro de 2003. Foi esta a data da entrada em vigor do IMI, que substituiu a contribuição autárquica.

Quando terá impacto no imposto a pagar?

A avaliação em curso só terá impacto em 2013, já que é nessa data que é pago o imposto relativo ao ano fiscal de 2012. A actualização do valor patrimonial das casas terá também reflexos nos anos seguintes.

É necessário entregar alguma declaração?

A avaliação não implica qualquer obrigação declarativa por parte dos contribuintes. As câmaras municipais colaboram com os serviços de finanças e cedem os planos de arquitectura e outros elementos necessários.

Como são conhecidos os resultados?

O valor patrimonial resultante da avaliação é comunicado ao contribuinte através de uma notificação por transmissão electrónica. Caso esta opção não seja possível, segue por correio registado.

Se não concordar, o que fazer?

Pode ser solicitada uma segunda avaliação. Contudo, esta opção implica custos para o requerente. O limite mínimo são 204 euros, caso o valor patrimonial da casa se mantenha ou aumente.

Quanto vou pagar? Há limites para os aumentos?

As taxas de IMI para os prédios avaliados são definidas pelos municípios e podem variar entre 0,3% e 0,5% do valor patrimonial. Mas há uma cláusula de salvaguarda, segundo a qual o aumento da colecta de IMI não pode exceder 75 euros ou um terço da diferença entre o valor da nova avaliação e o IMI de 2011. Esta cláusula só se aplica em 2013 e 2014.