



Impacto das Novas Medidas Fiscais e Orçamentais no Património Imobiliário

A proposta de Lei do Orçamento do Estado para 2013, se aprovada nos termos em que foi apresentada pelo Executivo, aliada às recentemente aprovadas alterações ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, ao Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, ao Código do Imposto do Selo e à Lei Geral Tributária (aprovadas pela Lei n.º 55-A/2012, de 29 de outubro), acarretarão alterações expressivas em vários domínios. Nesta sede, ocupar-nos-emos das modificações mais relevantes com especial impacto no património imobiliário.

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Atualização das matrizes

Prevê-se a eliminação da obrigação de o sujeito passivo promover a atualização da matriz, apresentando declaração no prazo de 60 dias, quando se verifique uma mudança de proprietário por ter ocorrido uma transmissão onerosa ou gratuita de um prédio ou parte de prédio.

Despesas de avaliação

Propõe-se que, quando haja lugar ao pagamento da taxa inicial devida pelo pedido de segunda avaliação de prédios com fundamento na distorção do valor patrimonial tributário face ao valor normal de mercado, os sujeitos passivos e as Câmaras Municipais deixem de ter que suportar as despesas da avaliação sempre que o valor contestado se mantenha ou aumente.

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

Bens imóveis pertencentes a fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular

Propõe-se que passem a estar sujeitas a IMT:

- > a adjudicação de bens imóveis como reembolso em espécie de unidades de participação decorrente da liquidação de fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular; e
- > as transmissões de bens imóveis por fusão de fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular.

Prevê-se ainda que, em caso de fusão de fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular, o IMT incida sobre o maior dos seguintes valores:

- > o valor patrimonial tributário de todos os imóveis dos fundos de investimento objeto de fusão ou cisão que sejam transferidos para o ativo dos fundos de investimento que resultarem da fusão ou cisão; ou
- > o valor por que esses bens entrarem para o ativo dos fundos de investimento.

Isenção do pagamento do IMT

Propõe-se que as isenções do IMT aplicáveis às transmissões de imóveis integradas em plano de insolvência ou de pagamento passem a aplicar-se também às transmissões de bens imóveis integradas em plano de recuperação de empresas.

Na mesma linha prevê-se, também, que passem a estar isentos do IMT os atos de venda, permuta ou cessão da empresa ou de estabelecimentos desta, integrados no âmbito de planos de recuperação de empresas.

Imposto do Selo (IS)

A Lei n.º 55-A/2012, de 29 de outubro – publicada no passado dia 29 de outubro de 2012 –, veio sujeitar a imposto do selo a propriedade, o usufruto ou o direito de superfície de prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário seja igual ou superior a € 1.000.000, determinando a aplicação deste novo imposto, não apenas em 2013 como também em 2012, conforme segue:

2013

A propriedade, o usufruto ou o direito de superfície de prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário constante da matriz, nos termos do Código do IMI, seja igual ou superior a € 1.000.000 passam a estar sujeitos à seguintes taxas de IS (verba n.º 28 da Tabela Geral do IS):

- > Por prédio com afetação habitacional – 1% sobre o valor patrimonial tributário utilizado para efeito de IMI;
- > Por prédio, quando os sujeitos passivos que não sejam pessoas singulares, sejam residentes em *offshores* que constem da portaria do Ministro das Finanças atualmente em vigor – 7,5% sobre o valor patrimonial tributário utilizado para efeito do IMI.

Consideram-se sujeitos passivos deste imposto:

- > Os proprietários de prédios em 31 de dezembro do ano a que respeitar o IMI;
- > O usufrutuário ou superficiário após o início da construção da obra ou do termo da plantaçaõ, nos casos, respetivamente, de usufruto ou de direito de superfície;
- > Quem tenha o uso e fruiçaõ do prédio, no caso de propriedade resolúvel;
- > A herança indivisa representada pelo cabeça-de-casal, nos casos de prédios que façam parte da herança indivisa.

A liquidaçaõ do IS devera incidir sobre o valor patrimonial tributário utilizado para efeitos de liquidaçaõ do IMI a efetuar nesse ano.

Nestas situações será devido imposto do selo sempre que os prédios estejam situados em território português, constituindo-se a obrigação tributária no momento e de acordo com as regras previstas no Código do IMI, com as devidas adaptações.

Estabelece-se ainda que se apliquem às situações contidas na verba n.º 28 da Tabela Geral do IS as isenções relativas a imóveis estabelecidas no artigo 44.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

2012

No ano de 2012, a liquidação do IS acima referida fica sujeita às seguintes regras :

- > O facto tributário verifica-se em 31 de outubro de 2012;
- > O valor patrimonial tributário a considerar na liquidação do imposto corresponde ao que resulta das regras do CIMI por referência ao ano de 2011;
- > A liquidação pela administração fiscal deverá ser efetuada até ao final do mês de novembro de 2012 sendo que o imposto deverá ser pago, numa única prestação, até ao dia 20 de dezembro de 2012.

No ano de 2012 são ainda aplicáveis as seguintes taxas:

- > Aos prédios com afetação habitacional avaliados nos termos do Código do IMI – 0,5%;
- > Aos prédios com afetação habitacional ainda não avaliados nos termos do Código do IMI – 0,8%;
- > Aos prédios urbanos quando os sujeitos passivos que não sejam pessoas singulares sejam residentes em *offshores* que constem da portaria do Ministro das Finanças atualmente em vigor - 7,5%.

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

Rendimentos prediais

Propõe-se que os rendimentos prediais passem a ser tributados à taxa liberatória de 28%, sendo no entanto possível optar pelo seu englobamento.

Retenções na fonte sobre rendimentos empresariais e profissionais e rendimentos prediais

Propõe-se um agravamento para 25% da taxa de retenção na fonte com a natureza de pagamento por conta do imposto devido a final (atualmente a taxa de retenção na fonte é de 16,5%), aplicável aos rendimentos prediais auferidos por titulares residentes quando estes optem pelo englobamento das rendas (caso não optem pelo englobamento aplica-se a taxa liberatória de 28%).

Deduções aos rendimentos prediais

Prevê-se a inclusão do imposto do selo incidente sobre o valor de prédios ou parte de prédios entre as despesas elegíveis para efeitos de dedução aos rendimentos prediais brutos, desde que estes sejam englobados.

Deduções à coleta de encargos relativos a imóveis

Prevê-se a diminuição dos limites aplicáveis à dedução à coleta relativa a encargos com imóveis (juros de crédito à habitação), estabelecendo como limite máximo o montante de 296€ (atualmente este limite é de € 591).

Conforme já resultava da Lei do Orçamento do Estado aprovada o ano passado, os juros dos contratos de crédito a partir de 1 de janeiro de 2012 deixam de ser passíveis de qualquer dedução.

Exceciona-se o caso das rendas pagas pelo arrendatário para fins de habitação permanente, quando referentes a contratos de arrendamento celebrados ao abrigo do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, ou do Novo Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, caso em que o referido limite é aumentado para 502€.

Os limites atrás referidos, poderão ser aumentados em 50% relativamente aos sujeitos passivos enquadrados no 1.º escalão de rendimentos e em 20% relativamente aos sujeitos passivos enquadrados no 2.º escalão de rendimentos.

Benefícios Fiscais – Estatuto dos Benefícios Fiscais

Fundos de investimento Imobiliário

Encontra-se previsto um agravamento de 5% (de 20% para 25%), da taxa de tributação autónoma aplicável aos rendimentos prediais auferidos por fundos de investimento imobiliário, que não sejam relativos à habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados.

Prevê-se, também, que apenas os titulares de rendimentos que sejam pessoas singulares, respeitantes a unidades de participação em fundos de investimento imobiliário (incluindo os constituídos no âmbito de ações de reabilitação realizadas em áreas de reabilitação urbana), possam deduzir, em caso de englobamento desses rendimentos, 50% dos lucros que lhes sejam distribuídos por entidades devedoras residentes em território português ou noutro Estado da União Europeia.

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

Regularização de IVA deduzido quanto a bens imóveis

Propõe-se que a obrigação de regularizar a favor do Estado, de uma só vez, o IVA deduzido na aquisição de imóveis, quando estes não sejam efetivamente utilizados em fins da empresa, passe a verificar-se após ter decorrido um período superior a 3 anos consecutivos de inutilização (por oposição ao regime atual em que tal obrigação surge após um período superior a 2 anos).

É assim alargado, face à crise que se sente no setor imobiliário, o prazo em que os operadores económicos podem ter os imóveis “desocupados” sem que tenham de proceder à regularização de IVA, de uma só vez, pelo período de regularização ainda não decorrido. São, no entanto, mantidas as obrigações de efetuar regularizações anuais de IVA.

LISBOA

Av. Duarte Pacheco, 26
1070-110 Lisboa Portugal
lisboa@vda.pt

PORTO

Av. da Boavista, 3433 - 8º
4100-138 Porto Portugal
porto@vda.pt

MADEIRA

Calçada de S. Lourenço, 3 - 2º C
9000-061 Funchal Portugal
madeira@vda.pt