



IMI progressivo substitui selo para casas de luxo

PS e Bloco estão decididos a avançar com esta solução. Quanto mais elevado o valor patrimonial tributário, maior a taxa de imposto a pagar.



GONÇALO REINO PIRES ESPECIALISTA EM DIREITO DO URBANISMO

Imóveis nos balanços dos bancos são “bombas-relógio”

Um quarto do crédito à habitação já é com taxa fixa

PRIMEIRA LINHA 4 a 7, MERCADOS 24, SUPLEMENTO LEX e EDITORIAL





PRIMEIRA LINHA IMI PROGRESSIVO



Os grupos parlamentares da esquerda estão determinados a introduzir progressividade no IMI de modo a distinguir os proprietários em função do seu património.

IMI progressivo substitui selo para casas de luxo

O valor vai ser determinante: quanto mais elevado o valor patrimonial tributário, mais IMI o proprietário vai pagar. Além disso, o cálculo será feito a partir da soma dos valores de todos os imóveis que a pessoa tenha, desde prédios urbanos a rústicos ou a terrenos para construção.

FILOMENA LANÇA
filomenalanca@negocios.pt

Os imóveis de valor superior vão deixar de pagar o imposto do selo anual de 1% a que agora estão obrigados. Em contrapartida, passam a estar sujeitos a novas taxas de IMI progressivas, que serão

tanto mais elevadas, quanto mais elevado for o valor patrimonial tributário (VPT) dos imóveis, disse ao Negócios fonte do PS.

Em causa está a introdução de um mecanismo de progressividade, que se traduzirá num novo desenho da estrutura do imposto. Assim, no momento de calcular a taxa a aplicar, o Fisco terá em conta a totalidade do património imobiliário de um mesmo contribuinte. E quanto mais elevado for o valor final, mais elevada será também a taxa a aplicar.

0,45%

TAXA MÁXIMA

Actualmente, o IMI varia entre os 0,3% e os 0,45%. Neste intervalo, são as autarquias que estabelecem qual o valor a aplicar.

A questão está ainda a ser trabalhada e, questionados, nem o Governo nem os partidos que o suportam no Parlamento quiseram adiantar pormenores sobre a solução técnica a implementar, mas a ideia é que as alterações cheguem ao terreno com o Orçamento do Estado para 2017 e se apliquem já ao imposto a pagar em 2018.

No Programa de Estabilidade enviado a Bruxelas, o Executivo escreveu que a progressividade no IMI “terá por referência o património imobiliário global detido”.

Isso implicará que conte “desde a casa da família, a uma habitação de férias ou uma outra, antiga, que foi parte de uma herança”, exemplifica Pedro Marinho Falcão, advogado especialista em impostos sobre o património. E é aqui que começa a “possibilidade de distorções”.

Uma pessoa que agora tenha vários imóveis, “imagine-se uma casa modesta onde habita, mais uma outra que herdou dos pais e ainda uma parcela rústica”, todos esses valores somados, podem dar tanto quanto o VPT de uma casa de valor



Será introduzido um mecanismo de progressividade na tributação directa do património imobiliário, tendo por referência o património imobiliário global detido.

PROGRAMA DE ESTABILIDADE 2016-2020

Desde a casa da família, a uma habitação de férias ou uma outra, antiga, que foi parte de uma herança, tudo contará para fazer subir o IMI.

PEDRO MARINHO FALCÃO
Advogado especialista em património

Sem deixar de notar que será uma discriminação negativa sobre outros bens, como participações sociais ou obras de arte, não me escandaliza que exista alguma progressividade no IMI.

SILVÉRIO MATEUS
Advogado e presidente do grupo de reforma do IMI em 2003

Colocam-se vários problemas práticos complexos, como saber como será distribuído o valor do IMI se uma pessoa tiver imóveis localizados em vários municípios.

JOAQUIM PEDRO LAMPREIA
Fiscalista e advogado da Vieira de Almeida



RICARDO REIS FISCALISTA

“Estão a querer usar o IMI como um mecanismo para o qual não foi criado”

O princípio que legitima o IMI é o do benefício que os proprietários retiram do uso do espaço público, e não a sua capacidade contributiva, pelo que a progressividade irá “desvirtuar” o imposto.

A Constituição da República (CRP) apenas prevê a progressividade para os impostos pessoais, e não para os que se aplicam ao património, sustenta Ricardo Reis, partner da Deloitte. Para o fiscalista, a introdução de progressividade no IMI “não é coerente” com a estrutura do sistema fiscal.

Faz sentido introduzir uma progressividade no IMI?

Penso que a progressividade no IMI desvirtua o sistema fiscal. Não é coerente com a sua estrutura. A Constituição da República fala em quatro tipos de impostos: um que é pessoal e progressivo, o IRS; outro sobre o lucro real das empresas; impostos sobre o consumo e imposto sobre o património, que deve contribuir para a igualdade entre cidadãos.

Isso não legitima a existência de um imposto progressivo sobre o património?

A progressividade está prevista para os impostos pessoais. É verdade que da CRP sai o princípio da capacidade contributiva, que está subjacente aos impostos sobre o rendimento, mas não aos impostos sobre o património.

Estaremos perante uma inconstitucionalidade?

Sobre a questão de haver ou não uma inconstitucionalidade, não me quero pronunciar. Eu diria que não faz muito sentido do ponto de vista dos princípios que legitimam a cobrança de cada imposto. Mas, se está em causa uma necessidade de tributação, se calhar não estão a levar tão à letra estes princípios técnicos.

Voltando então aos princípios subjacentes ao IMI...

Sim, o Código do IMI, no seu preâmbulo, refere que este imposto é legitimado pelo princípio do benefício e não da capacidade contributiva. Já o seu antecessor, a antiga Con-



O IMI é legitimado pelo princípio do benefício e não da capacidade contributiva [dos proprietários].



tribuição Autárquica (CA) falava mesmo das infra-estruturas públicas como contrapartida ao imposto – os proprietários pagavam porque usufruíam delas, daí até ser uma receita dos municípios. E o Código do IMI refere que se mantêm válidos os princípios que legitimavam a CA.

Nada disso, portanto, legitima a imposição de uma progressividade na taxa de IMI?

Penso que estão a querer usar o IMI como um mecanismo de redistribuição para o qual não foi criado. E, depois, há casos em que a pessoa, por exemplo, se endividou para comprar um imóvel. Em termos do que isso significa para a sua capacidade contributiva, faz sentido pagar um IMI mais elevado? Não me parece.

Haverá tentações de fugir a esta progressividade?

Haverá certamente comportamentos de elisão fiscal, relacionados com a fragmentação do património imobiliário por vários veículos [criando várias empresas que passam a ser as proprietárias]. Será preciso criar regras antiabuso, para evitar este tipo de situações. ■ FL

elevado em Lisboa ou no Porto, por exemplo. Faz sentido que assim seja?, questiona Pedro Marinho Falcão. Afinal, a capacidade contributiva destes dois proprietários não será à partida a mesma.

Silvério Mateus, que liderou a reforma do IMI em 2003, diz que, “sem deixar de notar que será uma discriminação negativa sobre outros bens, como participações sociais ou obras de arte”, não lhe “escandaliza que exista alguma progressividade no IMI”. Tudo depende “da forma como for implementado”. E dá um exemplo: o património rústico no Norte do país é constituído por micropredios, de valor diminuto e sem qualquer utilização porque não são rentáveis. “Há pessoas que têm dezenas de prédios desses que, necessariamente, vão ver subir a sua factura de IML.”

Também Joaquim Pedro Lampreia admite que “à partida faz sentido que quem tem mais património pague mais”, mas, “como é que isso se coaduna com a existência de uma taxa mínima e uma máxima?”, questiona. “E

onde fica a actual margem de manobra das Câmaras?” Na opinião deste fiscalista da Vieira de Almeida, “colocam-se vários problemas práticos complexos”. Por exemplo, saber como será distribuído o valor do IMI se a pessoa tiver mais do que um imóvel em vários municípios.

Riscos de evasão fiscal

Por conhecer estão também eventuais medidas antiabuso. Os vários advogados ouvidos pelo Negócios admitem que haverá alguma propensão à utilização de esquemas de planeamento fiscal. Se uma pessoa paga mais por ter mais imóveis, então cria várias empresas, coloca um imóvel em cada uma delas, e assim contorna a questão. Ou, então, “distribui” as propriedades pelos membros da família, através de doações, tal qual como já fizeram muitos proprietários assustados com a hipótese de um novo imposto sobre as sucessões. “Agora, não é por haver possibilidade de fuga que se deve deixar de legislar num determinado sentido”, remata Silvério Mateus. ■



Uma certeza para a esquerda, um desastre para a direita

O PS e Bloco estão decididos a avançar com a progressividade no IMI, mas a solução técnica final está ainda por definir. À direita a posição é muito crítica e o CDS diz mesmo que será inconstitucional.

FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

O relatório "Uma Década para Portugal", preparado a pedido dos socialistas em Abril de

2015 por um grupo de peritos liderado por Mário Centeno, propunha já que as segundas habitações pagassem mais IMI. Isso "apanharia" as casas de férias, por exemplo, e, embora não se avançasse uma taxa, a indicação era que esta poderia variar entre a taxa máxima (agora nos 0,45%) e a taxa aplicável aos prédios devolutos, que, de acordo com o Código do IMI, pode ir até ao triplo da taxa normal. A medida caiu no programa eleitoral, mas foi retomada no Programa de Governo que António Costa apresentou ao Parlamento.

"Não há qualquer dúvida que é para avançar", afirma João Galamba, deputado socialista. "Somos a favor da progressividade do IMI, mas no último OE, o de 2016, não houve tempo para preparar uma proposta mais completa", afirma, por seu turno, Mariana Mortágua, do Bloco de Esquerda. "Basicamente trata-se de conseguir que quem tem um património mais elevado possa pagar mais imposto, mas é prematuro dizer qual será a solução final", refere a deputada.

Não foi possível obter um comentário por parte do PCP, mas o Bloco, a ideia de criar progressividade no IMI também não é nova. Em 2012, o partido apresentou mesmo uma proposta que passava pela criação de quatro escalões: isenção para imóveis até 40 mil euros; taxa de 0,3% para imóveis entre 40 mil euros e 100 mil euros; de

0,5% para valores entre 100 mil euros e 1 milhão de euros; 1% para valores entre 1 e 3 milhões de euros; 2% para valores superiores a 3 milhões de euros.

Caso a solução agora encontrada fosse semelhante a esta, a partir de 100 mil euros de valor patrimonial tributário global os proprietários teriam já garantido um aumento de imposto.

"Uma cedência à esquerda radical"

Já os partidos à direita no hemisfério, nem querem ouvir falar numa medida que, como sublinha Duarte Pacheco, do PSD é, "desde logo de difícil exequibilidade". Porque, recorda, "o IMI é uma competência de cada município, sendo cada câmara a definir a taxa a aplicar dentro de um determinado intervalo". Ora, com o IMI progressivo, "teremos o Estado a sobrepor-se às autarquias", entende.

Duarte Pacheco lembra igualmente os casos de pessoas "com pequenas propriedades no interior, muitas vezes resultado de heranças", que inevitavelmente veriam o IMI a disparar. "Trata-se de, mais uma vez, ir pelo caminho mais fácil de aumentar impostos em vez de cortar na despesa", lamenta o deputado.

Do lado do CDS, a posição é igualmente muito crítica: "será um desastre". Fonte oficial afirma que há um "risco de inconstitucionalidade, uma vez que, na Constituição, a progressividade apenas está prevista para o IRS". Por outro lado, "isto é um anúncio de um aumento global do IMI, basta ter uma casa na cidade e um terreno rústico na terra para um proprietário já pagar mais IMI", alertam os centristas, para quem "esta pode ser considerada uma cedência à esquerda radical na criação de um imposto sobre o património imobiliário global". ■



Somos a favor da progressividade do IMI, mas no OE de 2016, não houve tempo para preparar uma proposta mais completa.



MARIANA MORTÁGUA
Deputada do Bloco de Esquerda

Pequenas propriedades no interior, muitas vezes resultado de heranças, verão o IMI disparar. Trata-se de ir pelo caminho mais fácil de aumentar impostos em vez de cortar na despesa.



DUARTE PACHECO
Deputado do PSD



VÁRIOS PAÍSES COM TAXAS PROGRESSIVAS

As hipóteses de tributação do património imobiliário são as mais variadas e a tributação progressiva, a avançar por cá, não será propriamente inédita. No entanto, a tendência é para aplicar taxas progressivas a cada imóvel, de acordo com o respectivo valor patrimonial tributário. O que se pretende fazer em Portugal, segundo a indicação ainda vaga dada pelo Executivo, é um "mecanismo de progressividade na tributação directa do património imobiliário, tendo por referência o património imobiliário global detido". Assim sendo, alguém que tenha vários imóveis de pequeno valor, mas que juntos somem um valor elevado, arrisca mesmo pagar mais IMI.

ALEMANHA

Existem taxas progressivas para as diferentes categorias de imóveis. A taxa base é de 0,35%, há outra, mais reduzida, de 0,25% e uma máxima de 0,60%.

BÉLGICA

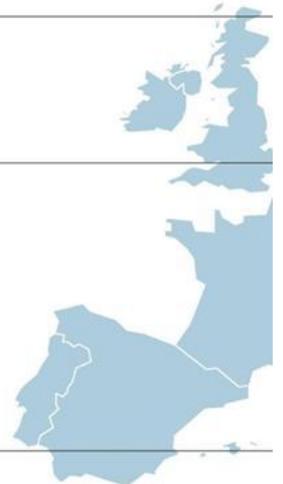
A propriedade é taxada ao nível dos impostos sobre o rendimento (pessoais e empresariais), com taxas progressivas. Algumas propriedades, nomeadamente segundas habitações, têm uma majoração na avaliação cadastral, ou seja, no seu valor fiscal, para os 140%. Há créditos fiscais previstos para renovação de habitações arrendadas a rendas reduzidas.

SÉRVIA

Tem uma estrutura de taxas progressivas que variam entre 0,4% e 2,0%.

BULGÁRIA

A taxa é progressiva com dois escalões, sendo que o sistema aqui é ao contrário: as casas de habitação permanente têm uma redução de 50% no imposto e se os proprietários forem pessoas com deficiência, então a redução chega a 75%.





Donos, mediadores e construtores estão “assustados”

O sector alerta para a perda de confiança no mercado quando este começa a recuperar. Proprietários antecipam mais impostos.

REFORMA DO IMI

Cronologia de uma ideia ainda no papel

O PS tem defendido alterações ao IMI, um imposto onde entidades como a comissão Europeia têm dito que há espaço para aumentos. A progressividade deverá entrar em vigor em 2017 para o IMI a pagar em 2018.

PERITOS DO PS FIZERAM PRIMEIRA PROPOSTA

Em Abril do ano passado, um grupo de peritos liderado por Mário Centeno propunha, num estudo encomendado pelo PS, que passassem a ser tributadas de forma mais elevada as segundas habitações que não estivessem a ser usadas para habitação própria. Depois, as que estivessem arrendadas, poderiam recuperar o excesso no IRS, garantindo-se, assim, que haveria também um estímulo ao mercado do arrendamento.

RECUIO NO PROGRAMA ELEITORAL DE GOVERNO

Apesar de o documento de Mário Centeno ter servido de base ao programa eleitoral do PS, a proposta para as segundas casas acabaria por cair no documento final com o conjunto de propostas que o partido apresentou às legislativas de Outubro. Voltou a aparecer depois, no Programa de Governo, mas de forma bastante resumida. Aí falava-se apenas em ponderar “a introdução da progressividade no IMI”, não se explicitando de que forma nem com que abrangência.

PROGRAMA DE ESTABILIDADE RETOMA

No documento que preparou para enviar a Bruxelas, relativo ao período de 2016 a 2020, o Executivo assume agora claramente que pretende introduzir um mecanismo de progressividade no IMI, tendo por referência o património imobiliário global detido. O Ministério das Finanças confirmou então que o objectivo é que esta nova formatação do imposto entre em vigor com o Orçamento do Estado para 2017, o que significa que se aplicará ao IMI a cobrar em 2018, por referência ao ano anterior.

DINAMARCA

Aplica-se uma estrutura de taxa progressiva de dois escalões. Propriedades até 2,6 milhões de coroas (cerca de 350 mil euros) são tributadas em 1%. Qualquer valor acima deste montante é tributado a 3%. Há taxas mais baixas para imóveis adquiridos antes de 1998 e para proprietários com mais de 67 anos, sendo que o valor do desconto varia de acordo com o valor dos imóveis.

ÁUSTRIA

Tem uma estrutura de taxa progressiva para os terrenos agrícolas e florestais, casas de habitação, imóveis para arrendamento habitacional e demais propriedades.

CHIPRE

Pratica um sistema de taxas progressivas com quatro níveis que variam entre 0% e 4%.

Fonte: Property Tax Regimes in Europe - United Nations Human Settlements Programme

“Um desastre total para o mercado imobiliário”; “um barril de pólvora”; “uma grande incerteza num momento em que o imobiliário começa a recuperar”. A notícia de que o IMI vai ser progressivo, ainda que com algumas benesses para o mercado do arrendamento e para os terrenos que tenham aproveitamento, deixou o sector imobiliário em polvorosa e o Governo debaixo de uma chuva de críticas.

E as críticas surgem, desde logo, pela incerteza que a notícia “ainda sem uma concretização objectiva”, traz para o mercado, assinala Reis Campos, presidente da confederação Portuguesa de Construção e Imobiliário (CPCI). “Se há coisa que prejudica muito a credibilidade no imobiliário é a falta de estabilidade ao nível da fiscalidade e neste momento há apatência para investir nesta área, nomeadamente por parte de investidores estrangeiros”, alerta. “É preciso muito bom senso e que se conheçam rapidamente a soluções sobre a mesa”, conclui.

Luís Meneses Leitão, que lidera a Associação Lisbonense de Proprietários diz que os seus associados estão “muito assustados” com o “quase certo aumento de tributação”. Uma tributação que, recorda, até já está sobredimensionada. O Código do IRS, na sua versão inicial, permitia uma dedução da então Contribuição Autárquica à colecta proporcional às rendas recebidas. Entretanto a lei foi mudada e hoje em dia continua a ser possível deduzir o IMI dos imóveis arrendados, mas é uma dedução ao rendimento e já não uma dedução à colecta. Em termos práticos, no final o resultado é bastante diferente em termos do imposto a pagar. Ou seja, mesmo que quem arrenda possa

deduzir o IMI, nunca recupera tudo e sairá sempre penalizado com o aumento.

Por outro lado, nem sempre um imóvel está fechado por vontade do seu proprietário, lembra Menezes Leitão. “E quando não se consegue arrendar?” Num cenário de aumento do imposto, “os investidores vão fugir do arrendamento como o Diabo da cruz”, vaticina.

Menezes Leitão levanta ainda uma outra questão: “É muito provável que as pessoas tentem vender os seus imóveis, o que pode levar a um problema grave de deflação dos preços”, alerta.

A questão dos preços é também realçada pela Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP). Luís Lima, que considera o IMI progressivo “um autêntico barril de pólvora” para o sector, afirma que muitas das casas secundárias ou outros imóveis que as pessoas detêm, “grande parte na sequência de heranças”, estão em “zonas onde os proprietários têm dificuldades em vender, porque não há procura nesses sítios”. E, mesmo agora, “muitos já têm dificuldade em pagar o IMI”, remata. ■



Num cenário de aumento de imposto, os investidores vão fugir do arrendamento como o Diabo da cruz.

LUÍS MENEZES LEITÃO
Presidente da Associação
Lisbonense de Proprietários