

# Camâras podem reavaliar casas e fazer subir IMI

A alteração legal introduzida este ano permite às autarquias e juntas de freguesia pedirem uma actualização do valor patrimonial das casas, o que pode resultar em mais IMI a pagar.



## IMPOSTOS

# Câmaras podem fazer subir valor fiscal das casas

Se acharem que os valores estão desactualizados, as autarquias, incluindo as juntas de freguesia, podem solicitar uma revisão ao Fisco. Uma alteração introduzida este ano e que em 2018 poderá significar mais IMI a pagar para os prédios que sejam abrangidos.

**FILOMENA LANÇA\***

filomenalanca@negocios.pt

O Orçamento do Estado para 2016, que entrou em vigor 31 de Março, vem estabelecer expressamente que as câmaras e as juntas de freguesia “podem, a todo o tempo, reclamar de qualquer incorrecção nas inscrições matriciais, ou seja, solicitar a revisão dos valores patrimoniais tributários (VPT) dos imóveis caso considerem que os mesmos não estão correctos. A receita do IMI reverte para as autarquias e um aumento do VPT significará, naturalmente, mais imposto a pagar e um aumento de receita.

Em causa está uma alteração ao Código do IMI e um artigo que até agora estipulava que o proprietário “ou qualquer titular de um interesse directo, pessoal e legítimo” podiam reclamar das matrizes. As autarquias faziam-no, esporadicamente, mas solicitando a intervenção dos chefes de Finanças que, esses sim, avançavam então com a reavaliação, se assim o entendessem.

Agora, a norma é bastante mais clara e não deixa margem para dúvidas. “O IMI é um imposto municipal, mas as câmaras têm pouco poder para o influenciar na prática. Aqui trata-se, sem dúvida, de dar mais poderes aos municípios”, afirma Joaquim Pedro Lampreia, advogado da Vieira de Almeida.

“As câmaras vão estar muito mais atentas, afinal, quanto maior for o VPT dos prédios, maior é a receita de IMI e de IMT”, refere, por seu turno, o fiscalista Pedro Marinho Falcão. “Resta saber se terão “know how” para operacionalizar este instrumento. Do que conheço

da realidade das câmaras, não têm contingente humano e capacidade técnica, a não ser que criem equipas. E a questão coloca-se mais ainda para as freguesias”. Em todo o caso, admite, “há grandes possibilidades de os proprietários serem surpreendidos com aumentos de IMI”.

A recente actualização dos coeficientes de localização (o chamado zonamento) poderá servir de rastilho para pedidos de actualização. Estes coeficientes são um dos elementos centrais do cálculo do IMI e os novos valores entraram em vigor no início deste ano. Há áreas que registaram aumentos – sobretudo zonas nobres nas grandes cidades –, mas estes não se reflectem automaticamente no VPT dos prédios, ou seja,

só produzem efeitos se o imóvel for reavaliado. Resta saber até que ponto vão os autarcas lançar mão desta possibilidade legal.

## Autarcas cautelosos

Raul Castro, presidente da câmara de Leiria, prefere ser cauteloso na resposta. “Se houver uma tendência injustiça nos coeficientes, que tenha um impacto forte, será naturalmente de ponderar. Mas as alterações que foram feitas provavelmente não o justificarão”, refere, lembrando também que “não seria uma medida muito popular”.

Em Lisboa, Vasco Morgado, que está à frente de uma das maiores juntas de freguesia da Capital, a de Santo António – que abrange um território que vai da Avenida da Liberdade ao Príncipe Real –, reconhece que esta “é uma ferramenta que nos dá mais competências para obter mais verbas e conseguir fazer um melhor trabalho na freguesia”. Porém, acrescenta, “tem de ser bem ponderada, já que implicará aumentos de imposto, sempre prejudiciais às famílias”. “Estamos ainda a estudar o impacto”, remata.

Já Paulo Cunha, presidente da Câmara de Vila Nova de Famalicão, admite “usar esse instrumento em casos em que seja comprovado que existe uma injustiça na avaliação” no sentido em que o VPT está mais alto do que devia. “Temos alguns casos de injustiças sinalizados pelos cidadãos”, afirma o autarca. Nesses casos, se o Fisco lhe desse razão e o VPT baixasse, os proprietários ficariam a pagar menos imposto.

Isso coloca uma outra questão, lembra Silvério Mateus, especialista em impostos sobre o património. Na sua opinião, “devia haver uma condenação em custos quando se concluisse que as câmaras não tinham razão” e que não haveria lugar a alteração do VPT dos imóveis reavaliados. ■ \*com BS

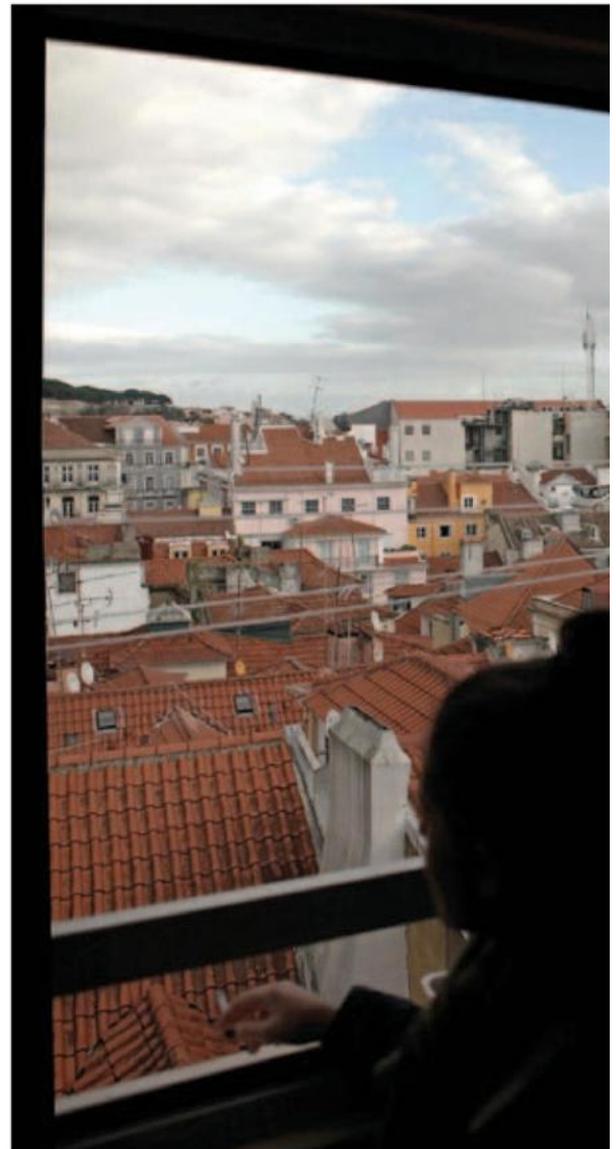


**Há grandes possibilidades de os proprietários serem surpreendidos com aumentos de IMI.**

**PEDRO MARINHO FALCÃO**  
Advogado e fiscalista

**Esta ferramenta dá-nos mais competências (...), mas tem de ser bem ponderada, já que implicará aumentos de impostos, sempre prejudiciais às famílias.**

**VASCO MORGADO**  
Presidente da Junta de Freguesia de Santo António, em Lisboa



A recente revisão dos coeficientes de localização dos imóveis poderá ser o rastilho para



3,5

**LIMITE MAIS ALTO**

O coeficiente de localização varia num intervalo de 0,4 a 3,5 e influencia o cálculo do valor fiscal dos imóveis. Foi agora revisto.

0,45

**TAXA MÁXIMA DE IMI**

Depois do Orçamento do Estado para 2016, o IMI passa a variar entre os 0,3% e os 0,45% de taxa máxima (antes 0,5%).

Bruno Simão



pedidos de revisão do VPT por parte das câmaras.

**CÓDIGO****As recentes alterações legais ao IMI**

O último Orçamento do Estado trouxe também uma redução da taxa máxima do IMI e uma dedução fixa para as famílias.

**TAXA MÁXIMA DESCE PARA OS 0,45%**

Uma proposta do PCP para o Orçamento do Estado (OE) de 2016 fez baixar para os 0,45% a taxa máxima de IMI, que antes podia variar entre os 0,3% e os 0,5%, de acordo com o que fosse determinado pelos municípios. A alteração vai reflectir-se já no IMI desta ano, que será pago em 2017. Actualmente há 31 municípios a aplicar a taxa máxima, na grande maioria dos casos porque tiveram de aderir ao Programa de apoio à Economia Local (PAEL) e, por essa razão, estão obrigadas por lei a praticar a taxa máxima.

**FILHOS DÃO DEDUÇÃO FIXA NO IMPOSTO**

Foi mais uma alteração introduzida com o Orçamento do Estado para este ano e vem estipular que quem tem um filho tenha uma redução de 20 euros no IMI, dois filhos dão direito a menos 40 euros e três ou mais filhos permitem abater 70 euros à factura final. Até agora, era a própria taxa que variava em função da dimensão dos agregados familiares. A redução efectiva, que ficava dependente da opção tomada pelas autarquias, poderá ser de até 10% para um filho, até 15% para dois e até 20% para três ou mais dependentes.

**COEFICIENTES DE LOCALIZAÇÃO REVISTOS**

Depois da grande avaliação geral, que ocorreu entre 2012 e o início de 2013, em 2015 o Fisco avançou com uma revisão dos zonamentos, isto é, dos chamados coeficientes de localização, que variam em função de aspectos como as acessibilidades que existem perto do local do prédio ou o preço médio por metro quadrado praticado na zona. Algumas áreas viram os coeficientes de localização aumentar, mas estes não são de aplicação automática pelo Fisco.