

300 MIL CASAS FANTASMA

João Madeira

joao.madeira@sol.pt

Um ano e três meses depois, as avaliações do IMI chegam ao fim. Peritos apontam para centenas de milhares de imóveis cujos registos das Finanças estão errados e sobre os quais não é possível concluir o processo.

O final deste mês marca o desfecho de um dos dossiês mais atribulados que a AT – Autoridade Tributária e Aduaneira teve em mãos, desde que a *troika* aterrou em Portugal: a reavaliação do valor patrimonial de cerca de cinco milhões de casas e terrenos, para efeitos do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

O processo ficou marcado por atrasos e insuficiências na informação dada pelas câmaras municipais sobre os imóveis, por acusações de erros nas avaliações – que chegaram a ser feitas com recurso ao *Google* – e por contribuintes furiosos com as perspectivas de subida do imposto. Agora, o seu fim está também longe de ser pacífico.

A Associação Portuguesa dos Avaliadores de Engenharia (APAE) – que teve a responsabilidade de levar a cabo este processo – aponta para a existência de cerca de 300 mil casas ou terrenos cu-

jos registos das Finanças estão errados, impossibilitando assim a realização da avaliação do imóvel.

Como explicou ao *SOL* o presidente da associação, Anibal de Freitas Lopes, no início do processo os registos da AT apontavam para 5,2 milhões de imóveis que não tinham sido transaccionados desde Dezembro de 2003, quando foi criado o IMI.

Como ainda não estavam avaliados segundo as regras deste imposto, era este grupo de imóveis que devia ser alvo de avaliação, para determinar um valor patrimonial mais próximo do valor real de mercado.

Contudo, o número de casas e terrenos efectivamente avaliados, desde o início de 2012, andarão em torno de 4,9 milhões de imóveis. Esta discrepância de 300 mil registos, segundo Freitas Lopes, resulta de casas ou de proprietários «fantasma», cujo processo de avaliação não deverá ser possível realizar.

O presidente da associação explica que estes casos podem resul-

tar de três tipos de incorrecção. Por um lado, há situações em que os proprietários morreram e os imóveis passaram para os seus sucessores, sem que as Finanças tenham essa informação.

Por outro, há casos em que o dono está vivo, mas é a casa que já não existe, por esta ter sido demolida ou até dizimada por fenómenos naturais, como incêndios. Por último, pode até haver casos em que o imóvel, com registo nas Finanças para efeitos de IMI, é afinal propriedade de um organismo público, sem que o Estado tivesse conhecimento desse património.

Pressão do tempo

Seja por qual destes motivos for, Freitas Lopes garante que «as ba-

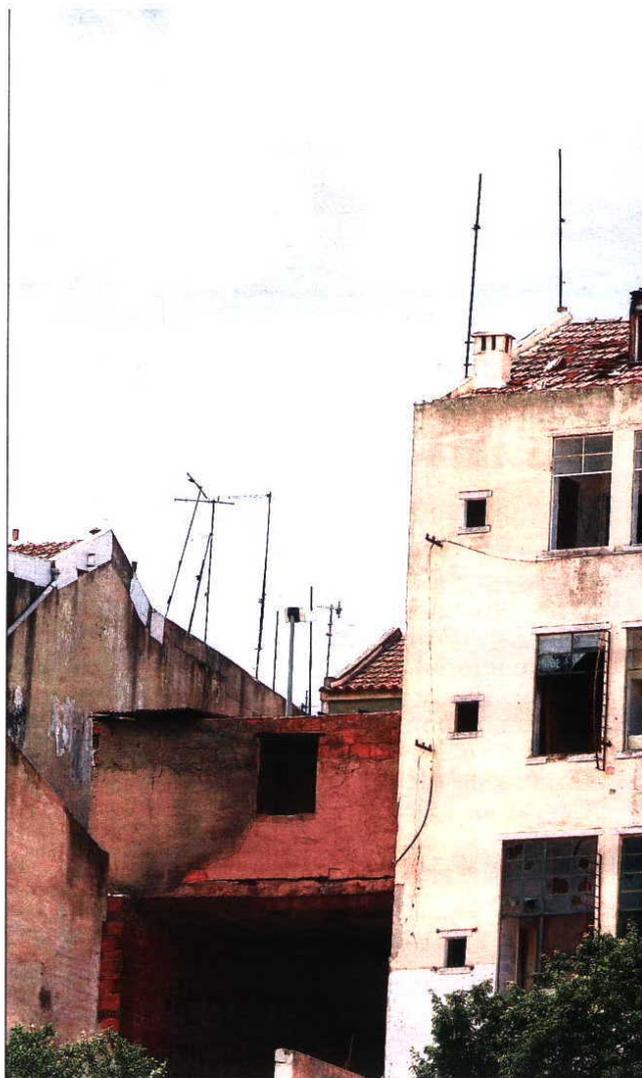
AVALIAÇÃO

Imóveis

Processo incidiu sobre os imóveis urbanos que não tinham sido avaliados desde Dezembro de 2003

Receita

Em 2015, quando já não existirem limites para aumentos, a receita anual de IMI deve subir 60%, de 1,2 mil milhões de euros para 1,9 mil milhões



ses de dados das Finanças estão erradas». A dias de terminar o prazo com que o Governo se comprometeu, há «muito poucos prédios por avaliar», embora não se saiba quantas reclamações houve no total.

«Só depois da segunda avaliação, ou de serem conhecidas as decisões dos tribunais tributários, nos casos em que houve impugnação, é que o processo ficará completamente terminado», diz. O *SOL* solicitou ao Ministério das Finanças diversos dados sobre as avaliações de IMI, mas não obteve resposta.

Inicialmente projectado para decorrer até ao final de 2012, as dificuldades de avaliação dos últimos imóveis já haviam motivado

um adiamento da conclusão do processo, por três meses.

Para o bastonário da Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas, Domingues de Azevedo, as dificuldades e erros de avaliação estão ligadas ao método utilizado para avaliar o património. As avaliações estavam dependentes das informações prestadas pelas câmaras municipais, que «podiam não ser coerentes com a realidade», levando à sobreavaliação dos imóveis.

Embora o bastonário concorde com o princípio de actualizar o valor do parque imobiliário do país, discorda, porém, do momento em que foi levado a cabo. «As pessoas estão sobrecarregadas de impostos», argumenta.



JOSE SERGIO

Factura chega aos contribuintes

Proprietários já receberam nota de liquidação deste ano. Avaliadores têm pagamentos por receber.

As notas de liquidação do IMI referente a 2013 já foram enviadas aos contribuintes e, em muitos casos, foi no momento em que os proprietários abriram a carta das Finanças que perceberam o real impacto do processo de avaliação de imóveis.

Mas, para o bastonário da Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas, o pior ainda está para

vir, porque este ano e no próximo há limites para os aumentos. «As pessoas só vão perceber os efeitos reais a partir de 2015, quando receberem as notas de liquidação. Através das cartas, que são enviadas quando são feitas as avaliações, não é fácil perceber como é calculado o valor patrimonial», refere.

Em 2013 e 2014, os aumentos dos IMI estão limitados a 75 euros ou a um terço da diferença entre o novo e o antigo valor do imposto. Acontece que, em muitos casos, o valor patrimonial das

casas chega a quintuplicar, com a nova avaliação. Isso não significa, porém, que o imposto a pagar aumente na mesma ordem de grandeza, porque as taxas aplicadas aos imóveis já avaliados são mais baixas (entre 0,3% e 0,5% contra os 0,5% e 0,8% dos prédios não avaliados).

E há até situações em que o imposto pode diminuir, porque o valor das casas já estava próximo do real e a redução de taxas beneficia o proprietário. No início do processo, o secretário de Estado dos Assuntos Fiscais estimava que em 20% dos casos

poderia haver uma redução da carga fiscal. Em várias situações, isto acontece porque, apesar de o valor dos imóveis subir, as taxas de IMI aplicadas pelos municípios são, obrigatoriamente, mais baixas nas casas já avaliadas.

Embora o processo de avaliação esteja praticamente concluído, os avaliadores ainda têm verbas a receber do Ministério das Finanças. Segundo o presidente da APAE, Aníbal de Freitas Lopes, as avaliações feitas em Fevereiro ainda não foram saldadas.

J.M.

PERGUNTAS

Como foi feita a avaliação?

As câmaras municipais forneceram às Finanças as plantas de arquitetura dos prédios e outras informações. Não havia obrigações declarativas para os contribuintes.

O que fazer se não concordar com a avaliação?

O proprietário pode apresentar um pedido de segunda avaliação, que custa um mínimo de 204 euros. Tem de ser feita num prazo de 30 dias depois da notificação das Finanças com o novo valor patrimonial. Se discordar também do valor da segunda avaliação, pode impugnar judicialmente o resultado.

Quanto vou pagar?

A colecta de IMI resulta da aplicação de uma taxa entre 0,3% e 0,5% sobre o novo valor patrimonial do imóvel. A taxa específica é definida anualmente pelos municípios, por deliberação da respectiva Assembleia Municipal.

Quais são os limites para os aumentos?

Em 2013 e 2014 existem cláusulas de salvaguarda para a colecta do IMI. O aumento não pode ser maior do que 75 euros ou um terço da diferença entre o IMI resultante da nova avaliação e o IMI do ano anterior.

Em quantas prestações posso pagar?

Este ano há alterações. Até agora, a lei previa que o IMI pudesse ser pago em duas prestações, em Abril e Setembro, se o valor a pagar ultrapassasse 250 euros. Agora, se o imposto exceder os 500 euros, é possível pagar em três prestações (Abril, Julho e Novembro).