



ANÁLISE DA **CTOC**

Atenção a quem declara valores de aquisição de habitação inferiores aos reais!



PAULA FRANCO,
CONSULTORA DA CÂMARA
DOS TÉCNICOS OFICIAIS
DE CONTAS

➔ O Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, procedeu à reforma da tributação do património, aprovando os novos Códigos – o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT) – e produziu alterações de diversa legislação tributária conexa com a mesma reforma.

Como era do conhecimento geral, os valores patrimoniais referentes aos imóveis localizados em Portugal encontravam-se totalmente desactualizados, apresentando valores completamente desajustados da realidade. Esta reforma tem levado a que a moralidade nas transacções imobiliárias seja reposta, embora não voluntariamente, mas à força da Lei.

Ao serem implementadas regras mais objectivas, que determinam o valor patrimonial tributário de cada património imobiliário português, faz com que estes passem a ser transaccionados com valores aproximados da realidade contrapondo o que se praticava no passado, onde aos olhos de todos os intervenientes, notários, bancos, agências imobiliárias e os próprios adquirentes e vendedores, a regra era declarar valores falsos para pagar menos impostos.

A "norma" estava de tal forma implementada que na década de 1990 veio a público um episódio caricato de um político que pretendia comprar um imóvel, declarando os valores reais e não conseguiu nenhum vendedor que concordasse com essas condições...

Contudo, esta reforma não atinge só quem efectuou transmissões desde a génese destes novos normativos, pois o objectivo da administração fiscal é promover a avaliação de todos os prédios urbanos num prazo máximo de dez anos, uma vez que a implicação desta alteração não se verifica só na colecta dos impostos aquando da transmissão, mas também a nível da tributação do IMI (anterior contribuição autárquica), pelo que se reflectirá anualmente no aumento da colecta fiscal.

No que respeita às transacções, refere o Código do IMT (antiga SISA) que este inci-

dirá sobre o valor constante do acto (escritura) ou sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis VPT, consoante o que for maior. Este valor patrimonial tributário (VPT) é calculado de acordo com parâmetros e fórmulas constantes no próprio código do IMI.

Ora, caso o valor fixado, através da avaliação do VPT, seja superior ao valor declarado na escritura de aquisição, o IMT será recalculado sobre o VPT, dando assim origem a uma liquidação adicional deste imposto.

Contudo, caso não se concorde com o valor do VPT o contribuinte pode requerer uma segunda avaliação. Chama-se a atenção para o facto de a apresentação deste pedido determinar que a Administração Fiscal possa aceder à informação bancária do requerente.

Esta norma na prática veio estabelecer a "obrigatoriedade" de se utilizar o valor normal de mercado na realização das operações de compra e venda de direitos reais sobre bens imóveis, sendo que o valor normal de mercado nunca deverá ser inferior ao valor patrimonial tributário que serve de base à liquidação do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Também os alienantes de bens imóveis são obrigados a considerar o valor patrimonial tributário na determinação da sua mais valia, sempre que o valor de venda tenha sido inferior a este. Portanto, mesmo que a escritura de compra e venda seja efectuada por determinado valor (ainda que este seja o valor real da transacção), se o valor patrimonial tributário do imóvel alienado for superior, o sujeito passivo deverá proceder à correcção fiscal, ou seja, deverá ser o valor patrimonial tributário a considerar no cálculo da sua matéria colectável.

No entanto, se por um lado o sujeito passivo alienante é obrigado a corrigir os seus rendimentos, por outro lado, permite-se que o sujeito passivo adquirente do bem usufrua dessa correcção. Isto é, autoriza-se que o adquirente dos bens considere o valor patrimonial tributário do imóvel como valor de aquisição (quando no futuro proceder à sua venda), embora sobre este também recaia a correcção do valor do IMT liquidado em insuflência, conforme foi acima explanado.

Ora vejamos um exemplo:

MOMENTO 1 - Celebração da escritura de compra e venda no ano 2006.

Face à celebração de uma escritura de compra e venda de um imóvel no valor de € 100.000, importa distinguir as obrigações que o vendedor e o comprador têm para efeitos fiscais, isto é:

ADQUIRENTE - Pagamento do IMT respectivo sobre o valor de € 100.000.

VENDEDOR - Entrega do respectivo Anexo G à Declaração de Rendimentos Modelo 3, considerando como valor de venda (realização) o valor de € 100.000, valor que consta na escritura (admitindo que no momento em que entrega a sua declaração de rendimentos ainda não possui informação acerca do valor patrimonial tributário definitivo do imóvel).

MOMENTO 2 - Correção dos valores referidos no momento 1 após a avaliação da Administração Fiscal cujo valor atribuído foi de € 150.000 em Novembro de 2007.

ADQUIRENTE - O IMT será recalculado sobre o VPT, dando portanto origem a uma liquidação adicional deste imposto tendo em conta o diferencial de € 50.000.

VENDEDOR - Uma vez que a avaliação da Administração Fiscal (atribuição do valor patrimonial tributário definitivo) ocorre após o momento da entrega da declaração de rendimentos, então, o contribuinte (vendedor) deve, no prazo de 30 dias, proceder à substituição da declaração modelo 3 relativa ao ano 2006.

Face ao exposto, e uma vez que a simulação do valor patrimonial tributário se encontra disponível na página electrónica da DGCI, já não faz qualquer sentido estarmos a falar, actualmente, de transacções simuladas de imóveis (quer para efeitos de apuramento de mais-valias, quer para apuramento do IMT) porquanto, após a entrega do tributo, será comunicado o valor patrimonial tributário definitivo ao contribuinte que, se for superior ao valor comunicado anteriormente, terá que proceder à sua alteração.

Refira-se por último que para efeitos de IMI, enquanto a avaliação total dos imóveis não for terminada, existem regras de actualização transitória para os valores patrimoniais tributários que constam nas matrizes prediais. Estas regras transitórias fizeram com que os contribuintes sentissem logo, desde de 2004, a sua contribuição autárquica incrementada e consequentemente verificaram que o valor de IMI (antiga contribuição autárquica) a pagar passou a ser mais elevado.