



Fiscalidade Novas regras de cálculo entraram em vigor para 26 tipos de imóveis não residenciais

IMI pode baixar para golfe, estádios e outros imóveis

Texto **MARISA ANTUNES**
Foto **PAULO VAZ HENRIQUES**

Apurar o Imposto Municipal para Imóveis (IMI) a pagar por uma casa ou um estádio de futebol não é seguramente a mesma coisa, mas a verdade é que a regra era frequentemente aplicada como se se tratasse do mesmo tipo de imóveis. Para colocar ordem numa questão que suscitava inúmeros litígios e pedidos de reavaliação do Valor Patrimonial Tributário (VPT) foi publicada esta semana pela Autoridade Tributária uma portaria com a listagem de 26 tipos de imóveis cujo VPT para efeitos de IMI deve ser sempre apurado com base no custo do terreno e no valor do metro quadrado construído. Entre os 26 tipos de imóveis incluem-se barragens, parques de campismo, postos de abastecimento de combustível, campos de golfe, instalações de atividades pecuárias, moinhos e azenhas, entre outros.

Até à entrada em vigor das novas regras de cálculo para efeitos de IMI para este tipo de imóveis aplicava-se a fórmula geral prevista no artigo 36º, nº 1, do Código do IMI e que abrangia imóveis habitacionais, comerciais e industriais, todos avaliados segundo critérios como a localização, o coeficiente de vetustez (idade do imóvel), a área ou o conforto. Critérios que nem sempre se aplicavam a imóveis comerciais, industriais ou de serviços e que obrigavam a recorrer a outro artigo do mesmo código (46º, nº 2) com uma fórmula mais adequada (o método do custo adicionado ao valor do terreno).

“A fórmula geral está pensada para as casas e não era, de facto, a mais adequada para apurar o VPT destes imóveis. A lei permitia a aplicação do outro método em caso de inadequação da regra geral, mas não dizia exatamente quais eram os imóveis, e isso dava azo a muita litigância à volta da determinação do VPT. Agora, em sede de portaria, veio dizer-se quais são esses imóveis, e isso é positivo, porque dá mais segurança jurídica”, explicou Patrick Dewerbe, sócio e responsável pelas questões fiscais no escritório de advogados CMS Rui Pena & Arnaut.

O Expresso contactou o Ministério das Finanças para perceber quais são as expectativas em termos de encaixe financeiro com esta medida, que entrou agora em vigor e se aplica aos imóveis novos que forem avaliados este ano ou aos existentes que estejam em condições de pedir a reavaliação do VPT. A resposta oficial do gabinete do ministro sublinha que “a medida não teve qualquer objetivo de receita”. Pelo contrário. “Na generalidade dos casos, determinará uma redução da receita de IMI. Esta portaria foi em grande medida justificada pela necessidade de aplicar um método de avaliação mais justo às explorações agropecuárias, que permitisse reduzir o respetivo Valor Patrimonial Tributário, diminuindo o valor de IMI a que estão sujeitos”, refere ainda fonte oficial do ministério.

O advogado da CMS Rui Pena & Arnaut acredita também que o IMI possa baixar em certos casos. “Muitas vezes, a aplicação desadequada da determinação do VPT resultava em valores superiores, o que originava pedidos de segunda avaliação. Regra geral, após a segunda avaliação havia sempre uma redução do IMI por decisão do tribunal”, recorda Patrick



Os campos de golfe fazem parte da listagem de 26 tipos de imóveis abrangidos pelas novas regras

O MINISTÉRIO DAS FINANÇAS ADIANTOU QUE A NOVA REGRA, “NA GENERALIDADE DOS CASOS, DETERMINARÁ UMA REDUÇÃO DA RECEITA DE IMI”

Dewerbe. O advogado dá exemplos em que interveio envolvendo postos de abastecimento de combustível que estavam a ser avaliados para efeitos de IMI como moradias de dois pisos e que acabaram, após a reavaliação, com reduções no VPT na ordem dos 30%.

Empresas em suspenso

Cautelosas, as empresas que fazem parte da Associação Nacional de Revendedores de Combustíveis (ANAREC) preferem esperar para ver o que lhes reserva a nota de pagamento do imposto. “Neste momento, o nosso gabinete de assessoria jurídica está ainda a avaliar o impacto da nova fórmula de aplicação do IMI para a nossa atividade. O que sabemos é que um quinto do total das receitas que são arrecadadas pelo Estado provêm do nosso sector, por isso esperamos que esta lei não nos venha penalizar ainda mais”, sublinhou o vice-presidente da ANAREC, Francisco Albuquerque. Noutra área de atividade, os cam-

pos de golfe, aguarda-se também com expectativa e otimismo moderado o impacto das alterações, como partilhou Pedro Fontainhas, diretor executivo do CNIG (Conselho Nacional da Indústria de Golfe). O sector tem 90 campos de golfe, 65% dos quais associados do CNIG. Lembrando que a indústria de golfe já contribuiu de forma significativa nos anos mais recentes com a sua quota-parte para o fisco — “quando o IVA passou de 6% para 23%” —, Pedro Fontainhas espera que o impacto das novas regras seja positivo para o sector. No futebol, o Sporting Clube de Portugal é taxativo em dizer, via fonte oficial, que “não se antecipa qualquer alteração no impacto que atualmente já existe no âmbito desta matéria”. Já a EDP referiu que ainda “está a analisar a portaria que foi publicada esta semana”.

As alterações que entraram esta semana em vigor já estavam previstas no Orçamento do Estado para 2016.

Com **MIGUEL PRADO**
mvanunes@impresap.pt