

CLIPPER BOOK MIRANDA				 Miranda & Associados Sociedade de Advogados RL
MEDIA	DIÁRIO IMOBILIÁRIO			
Nº PAG.		DATA	6 agosto 2016	

E o ar? Já paga imposto?

06 de Agosto de 2016



Muito se tem falado sobre a alegada nova tributação sobre a exposição solar e as vistas dos imóveis de habitação. Toda esta celeuma decorre da recente alteração introduzida no Código do IMI (CIMI), nos termos da qual o critério de localização e operacionalidade relativas passa a ter um peso relativo de até 20% no valor patrimonial tributário ("VPT"), o que poderá implicar um aumento de IMI de até cerca de 0.1% (sendo que a taxa máxima de IMI é 0,45%).

Mas antes de entrarmos na controvérsia, é importante enquadrar um pouco mais a questão. Como é sabido, desde a reforma da tributação do património em 2004 que o VPT passou a ser apurado por regras objetivas, que assentam na área do imóvel, sua localização e idade, podendo este valor base ser majorado ou minorado em função dos coeficientes de qualidade e conforto. Entre estes coeficientes, encontra-se (desde 2007) o coeficiente de localização e operacionalidade relativas. Ou seja, não foi introduzido qualquer novo critério. O que mudou foi o peso relativo que este critério de localização e operacionalidade relativas tem na avaliação do imóvel: enquanto critério majorativo dispara de 5% para 20% ao passo que enquanto critério minorativo passa de 5% para apenas 10%.

O que é que é, então, tido em conta para a localização e operacionalidade relativas?

A introdução deste critério deriva da necessidade de diferenciar os imóveis com a mesma área e localização mas que, devido a diversos factores externos, têm maior valor de mercado. Pensemos, por exemplo, na diferença de valor entre um r/c com um grande terraço e um r/c que dê directamente para uma rua movimentada.

Assim, o CIMI estabelece a ponderação de "características de proximidade, envolvimento e funcionalidade, considerando-se para esse efeito, designadamente, a existência de telheiros, terraços e a orientação da construção". Este critério veio a ser concretizado pela Portaria 1434/2007 nos seguintes termos:

Localização e operacionalidade relativas:			
Majorativos	ou	Majorativos:	Minorativos:
Minorativos:			
- Orientação do prédio; - Localização do piso; - Localização relativa no piso.		Áreas especiais, nomeadamente: - telheiros, - terraços, - estacionamentos abertos ou similares, em grandes superfícies comerciais ou de serviços ou noutras edificações.	- Qualidade ambiental - poluição atmosférica, sonora ou outra; - Acessibilidades fora do normal; - Elementos visuais, naturais ou artificiais (por exemplo, ETAR, cemitérios); - Ausência ou menor qualidade de infra-estruturas/equipamentos de apoio e lazer no condomínio fechado.

Ora, aqui reside verdadeiramente o problema: é que o critério não é objetivo nem objetivável, hipotecando assim todo o mérito da reforma de tributação do património que procurou acabar de vez com a subjetividade na avaliação dos imóveis. Mas então, se o critério já existia, porquê toda a celeuma agora? Porque este critério passa a valer até 20% do VPT, equiparando-se apenas as moradias unifamiliares e os condomínios fechados (sendo certo que atualmente a majoração que é aplicada a uma moradia no centro de Lisboa ronda os 13% /15%). A existência de uma piscina individual, por exemplo, vale 1/3 do que pode valer a "confortável" orientação do imóvel (6%).

Se alguma margem de discricionariedade pode ser aceitável e até desejável, a introdução de um grau de discricionariedade representativo de 20% do VPT vai muito para além do aceitável.

E mais, como se explica que estes elementos possam valorizar um imóvel de habitação em 20% do VPT e apenas o possam desvalorizar em 10%?

Em suma, há aqui uma grande ausência de concretização que se reflete num elevado grau de incerteza jurídica e no risco de esta alteração se traduzir num aumento arbitrário do IMI para alguns contribuintes. Mais, este nível de incerteza poderá ser utilizado como fator dissuasor de os contribuintes requererem a reavaliação dos seus imóveis, que de outro modo poderia representar uma poupança fiscal dado o valor médio de construção apresentar tendência para baixar.

Mariana Gouveia de Oliveira / Joana Moura

Miranda & Associados

Departamento Fiscal