



A Proposta de Orçamento de Estado e o IMI: Impacto para as Empresas

CARLA MARQUES

Consultora jurídico-fiscal da Alma Consulting Group

Na proposta de Orçamento de Estado para 2012, o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) sofre um conjunto de alterações que, em última análise, se traduzem no agravamento da carga fiscal do património. De um modo generalizado, os sujeitos passivos que suportam o IMI terão de contar com mais este aumento, a par de todas as demais medidas de austeridade.

O aumento do IMI já era previsível, basicamente por três ordens de razão: primeiro, porque este aumento se insere num contexto de subida de impostos, que tem vindo a ser implementada desde 2010 (em termos nominais a carga fiscal aumentou 3,4% em 2010, face ao ano anterior), em resposta ao cenário de crise que afecta o País. Depois, porque segundo o Memorando de Entendimento (ME) se prevê que o valor tributável de todas as propriedades tenha de estar próximo do valor de mercado e que seja efectuada uma actualização regular do valor patrimonial dos imóveis. E finalmente porque, face às perdas de receita de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) sentidas pelos municípios, houve a necessidade de minorar esse impacto por via do aumento do IMI.

Entre as alterações contempladas na proposta de Orçamento de Estado para 2012 referentes ao IMI destacam-se as seguintes:

1 - As taxas mínimas e máximas relativas aos prédios urbanos sofrem um aumento percentual de 0,1, passando a situar-se entre 0.3% e 0.5% para os imóveis avaliados sob as regras do IMI e entre 0.5% e 0.8% para aqueles imóveis que ainda estão avaliados de acordo com as regras do anterior regime de Contribuição Autárquica;

2 - As entidades com domicílio em 'off-shores' também sofrem com o agravamento da taxa, passando a registar-se nos 7.5%;

3 - Os valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos comerciais, industriais ou para serviços passam a ser actualizados anualmente;

4 - O coeficiente de localização passa a situar-se entre 0,4 e 3,5, salvo a excepção prevista.

Se tivermos em conta que, em conformidade com o decreto-lei nº 287/2003, de 12 de Novembro, os imóveis urbanos que ainda se encontram sujeitos ao regime de avaliações da "antiga" Contribuição Autárquica terão de ser reavaliados à luz da fórmula de cálculo do valor patrimonial, determinada pelo Código do IMI, o agravamento fiscal poderá ainda atingir maiores proporções. Segundo o ME supra mencionado, a avaliação geral dos imóveis deverá estar concluída até ao final de 2012. No entanto, surgiram recentemente algumas notícias mais optimistas a respeito deste tema, tendo sido aprovado, aquando da discussão na especialidade do Segundo Orçamento Rectificativo para 2011, um regime transitório aplicável aos imóveis que sejam alvo da referida avaliação geral. Este novo regime introduz, nomeadamente, limites quanto ao montante de IMI a pagar relativamente às liquidações dos anos fiscais de 2012 e 2013.

De qualquer forma, o aumento do IMI tem de ser encarado com preocupação e atenção por parte daqueles que o suportam. O imobiliário, em primeira linha, não constitui uma mera manifestação de riqueza, mas antes um bem essencial à satisfação das necessidades básicas dos indivíduos e das empresas.

Do ponto de vista das empresas, o aumento da fiscalidade do património constitui um aumento dos custos fixos, podendo o seu impacto ser significativo quando – num contexto de retracção da actividade económica – as empresas têm dificuldades em comercializar os seus produtos e/ou serviços a curto prazo. Até para o cidadão comum será fácil compreender que uma recessão, acompanhada de um aumento de impostos, pode ser gravemente prejudicial para a saúde das empresas, dado originar uma redução no consumo. Em suma, a proposta de OE para 2012 ao nível da fiscalidade imobiliária, não constitui o melhor cenário para os sujeitos passivos, privilegiando antes a necessidade de obter receita. ■