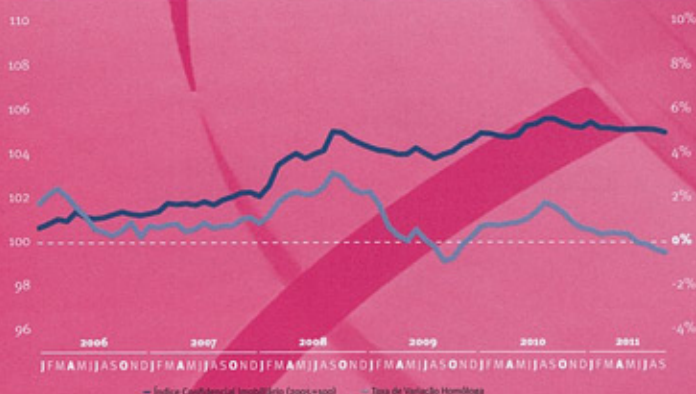


# Ci Confidencial Imobiliário

NEWSLETTER IMOBILIÁRIA IBÉRICA

Director Ricardo Guimarães | Outubro 2011 · Desde 1988



## Índice Ci: perda de 2.4% nos fogos novos

As regiões do Porto e Algarve apresentam quebras nos preços das habitações no 3º trimestre de 2011.

ABREU  
ADVOGADOS

IPD

Instituto Superior de Economia e Gestão  
Universidade Técnica de Lisboa



Lardoclar.com



pwc



S+ SCHMITT+SOHN  
ELEVADORES

ULI Urban Land  
Institute  
Portugal

uponor  
simply more

URBANOS

## 10 Mercado de Compra e Venda Residencial

Taxa de desconto na AM Porto atinge -6% no início de 2011. Atividade de revisão sofre redução no Algarve.

## 18 Portuguese Housing Market Survey

Condições do Mercado Imobiliário permaneciam incertas em Julho de 2011, com os índices de atividade e confiança em perda.

## 20 Mercado de Arrendamento

Índice de Rendas volta a cair no 2º trimestre de 2011 na AM Porto. Rendas atingem 7.3 €/m<sup>2</sup> no Porto e 6.8 €/m<sup>2</sup> em Matosinhos

## 28 Projetos de Promoção Imobiliária

Em 2010 e 2011 foram certificadas 649 obras novas no Porto tendo sido licenciadas apenas 49. Certificação segue em queda no Algarve.

## 36 Fundos de Reabilitação Urbana

A experiência de reabilitação urbana em Coimbra, através do Fundo Coimbra Viva I, apresentada por Rui Alpalhão, da FundBox.

## 39 Orçamento do Estado 2012 e Imobiliário

Impacto das medidas fiscais inseridas no Orçamento do Estado 2012 no Imobiliário, por Manuela Marques da Abreu Advogados.

# As medidas fiscais da Proposta de Orçamento do Estado 2012 e o Sector Imobiliário

Manuela Silva Marques · manuela.s.marques@abreuadvogados.com

## As condicionantes

As linhas de orientação e medidas fiscais apresentadas para a Lei do Orçamento do Estado para 2012 foram, como sabemos, as mais exigentes e austeras alguma vez propostas até à data.

Inserido no actual contexto da gladiadora luta contra a grave crise sistémica, ainda sem fim à vista, em que se encontram a economia e finanças europeias, o nosso País encontra-se praticamente sem acesso ao financiamento externo privado, vinculado aos dois instrumentos legais em vigor sobre as condicionantes da política económica (*Memorandum of Understanding* do FMI, Banco Central Europeu e Comissão Europeia e Documento de Estratégia Orçamental do Governo), e dependente da ajuda financeira da União Europeia e supervisão do FMI.

As principais alterações com impacto no património imobiliário decorrentes da proposta de Orçamento do Estado para 2012 concentram-se nas medidas relativas ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e ao Imposto Municipal sobre a Transacção de Imóveis (IMT).

Embora admitindo o risco de uma espiral recessiva (com efeitos perversos no crescimento da economia), é assim justificada a consistência e inevitabilidade de uma austeridade pesadíssima e de carácter não temporário.

A estratégia orçamental proposta para 2012, focada na meta única da redução do défice orçamental de 5.9 por cento do PIB em 2011 para 4.5 por cento em 2012, em cumprimento do Programa de Assistência Económica e Financeira, apresenta-se, sem qualquer estudo ou processo em *benchmarking*, como uma terapêutica de choque fiscal com um cabaz de medidas com vista a aumentar da receita tributária.

## As Propostas fiscais com impacto no sector imobiliário

Nesta opção política clara de consolidação orçamental na qual assenta a Proposta de Orçamento do Estado para 2012, do lado da receita, as principais alterações com impacto no património imobiliário concentram-se nas seguintes medidas:

Em sede de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI):

- I. Agravamento das taxas aplicáveis: nos prédios urbanos, em 0.1%; nos prédios devolutos há mais de um ano, elevadas para o triplo (actualmente para o dobro); nos imóveis detidos por entidades que tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, agravadas para 7.5% (actualmente 5%).
- II. Actualizações periódicas dos VPT para os prédios urbanos cuja afectação é comercial, industrial ou serviços passam a ser actualizados anualmente com base em factores correspondentes aos coeficientes de desvalorização da moeda (actualmente são actualizados trienalmente com base em factores correspondentes a 75% dos coeficientes de desvalorização da moeda).

III. Actualização oficiosa dos VPT até 31 de Dezembro de 2012, por iniciativa dos serviços centrais da Direcção-Geral dos Impostos, para efeitos de tributação em 2013. O procedimento global de avaliação deverá estar concluído no final de 2012, deixando de haver dois tipos de taxas, uma para os imóveis não avaliados e outra para os avaliados, passando a vigorar apenas estas últimas. Para este propósito a Direcção-Geral dos Impostos procede ao pré-preenchimento da declaração Mod.1, sem prejuízo da validação a efectuar pelo sujeito passivo. Caso este não concorde com a avaliação pode pedir uma segunda avaliação.

IV. Despesas de avaliação: ficam a cargo do sujeito passivo as despesas de avaliação efectuadas a seu pedido, sempre que o valor contestado se mantenha ou aumente; no caso de segunda avaliação de prédios rústicos requerida pelos sujeitos passivos, se, em resultado desta, o VPT se mantenha ou aumente, as despesas com a avaliação são por estes reembolsadas à Direcção-Geral dos Impostos; pelo pedido da segunda avaliação é devida pelo requerente uma taxa inicial, a fixar entre 7,5 e 30 unidades de conta (€765 a €3060), tendo em conta a complexidade da matéria.

V. Novas regras quanto à aplicação do coeficiente de ajustamento de áreas (Caj) nos terrenos para construção: passa a ser aplicado às edificações autorizadas ou previstas, de acordo com o número de afectações potenciais, com discriminação de área, ou com a afectação economicamente dominante.

VI. Alteração do limite máximo do coeficiente de localização (Cl) que passa a variar entre 0.4 e 3.5 (actualmente 2), podendo, em situações de habitação dispersa em meio rural, ser reduzido para 0.35.

VII. Redução substancial dos benefícios fiscais aplicáveis aos imóveis destinados à habitação própria e permanente, passando a existir um único período de isenção de IMI de 3 anos (actualmente a isenção atinge um máximo de 8 anos) e elevando o VPT máximo para efeitos de isenção para €125.000 (actualmente €157.000). Os sujeitos passivos ou agregados familiares no último escalão (rendimento superior a €153.300) não podem beneficiar desta isenção. Esta medida é aplicável para o futuro, preservando-se os direitos e legítimas expectativas dos contribuintes que actualmente beneficiam destas isenções.

*Em sede IMI algumas das alterações assentam no agravamento das taxas aplicáveis, na actualização periódica e oficiosa dos VPT, redução dos benefícios fiscais aplicáveis aos imóveis destinados à habitação própria e permanente, entre outras. Quanto ao IMT, este imposto sofreu apenas um agravamento para 10%.*

Quanto ao Imposto Municipal sobre a Transacção de Imóveis (IMT), este imposto sofreu apenas agravamento para 10% (actualmente 8%) da taxa aplicável a imóveis adquiridos por entidades que tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, não sendo nestes casos aplicável nenhuma isenção ou redução de taxa.

Tratando-se o IMI e o IMT de impostos locais, estas alterações visam a redução, em 2012 das transferências de verbas do Orçamento do Estado para as Autarquias Locais.

Relativamente ao destino destas receitas fiscais, tratando-se o IMI e o IMT de impostos locais, no sentido de assegurar que os mesmos sejam totalmente alocados à consolidação orçamental reduzem-se em 2012 as transferências de verbas do Orçamento do Estado para as Autarquias Locais.

**Os efeitos da concretização**

Constitui imperativo com consagração constitucional que os impostos sobre o património devem contribuir para a igualdade entre os cidadãos (Artigo 104.º, n.º 3 da Constituição da República Portuguesa).

Porém, com a formulação das apontadas medidas de agravamento da tributação do património imobiliário, a austeridade do Governo não se conservou fiel ao princípio da justa repartição dos sacrifícios, exigindo

um esforço acrescido às famílias, já oneradas com uma carga fiscal pesadíssima. Neste sentido, é evidente que a consolidação orçamental assenta quer na restrição da isenção de IMI dos imóveis destinados à habitação própria e permanente, quer na deslocação da carga fiscal do momento da aquisição para a titularidade dos imóveis, assim como é evidente a relevância da fixação dos VPT e dos modelos de avaliação dos imóveis no âmbito dos impostos sobre o rendimento.

*As medidas de agravamento da tributação do património imobiliário vieram exigir um esforço acrescido às famílias, já oneradas com uma carga fiscal pesadíssima, podendo no entanto aqui ocorrer um efeito positivo: estímulo à rentabilização dos imóveis e à dinamização do mercado do arrendamento.*

Em última instância o efeito positivo destas medidas poderá ser um eventual estímulo à rentabilização dos imóveis e à dinamização do mercado do arrendamento, até à data sem expressão em Portugal. Por outro lado, a avaliação geral do património, que se pretende levada a cabo durante o próximo ano, vem colmatar a distorção fiscal existente e provocada pela existência actual de dois sistemas de avaliação do património resultantes da reforma implementada em 2003.