



IMPOSTOS ■ PREÇO DE REFERÊNCIA DE 600 EUROS TEM VINDO A AUMENTAR



O valor das casas não pára de descer, mas os impostos sobre os imóveis dão cada vez mais dinheiro às câmaras municipais

Valor das casas força queda no IMI

■ Enquanto os bancos estão a descer o valor das casas, o Estado cobra o imposto sobre imóveis com base em valores que sobem desde 2003.

● RAQUEL OLIVEIRA/
/MIGUEL ALEXANDRE GANHÃO

O Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre Transacções (IMT) estão a ser cobrados sem levar em conta a desvalorização das casas. Há três trimestres consecutivos que o valor dos apartamentos está a cair, de acordo com o inquérito junto da Banca, realizado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), mas o valor de referência para a cobrança do IMI já supera os 600 euros o m², e tem vindo sempre a

ser actualizado desde 2003, altura em que o IMI substituiu a Contribuição Autárquica.

Fiscalistas, proprietários e mediadores imobiliários defendem que aqueles impostos "têm de acompanhar a descida do valor das casas". Só na Zona Centro, o valor das moradias caiu 7,4 por cento, enquanto os apartamentos registaram uma descida média de 1,4 por cento no último trimestre.

Os valores de 2003 do IMT foram definidos "no pressuposto da valorização progressiva das propriedades, mas desde há dois anos que os preços se têm vindo a depreciar",

DETALHES

● **IMI**
O Imposto Municipal sobre Imóveis incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios (rústicos ou urbanos).

● **AValiação**
O valor patrimonial é actualizado de três em três anos até à avaliação geral de todos os prédios, concluída até 2013.

● **IMT**
O Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis tributa as transmissões de propriedade.

sublinha António Frias Marques, da Associação Nacional de Proprietários. Nesse sentido, a associação defende "uma revisão que ajuste estes valores à realidade". Tal como os do IMI, que têm "registado aumentos brutais".

Já o presidente da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária defende a abolição do IMT. "Trata-se de uma dupla tributação, pois no preço das casas já está incorporado o IVA", considera José Eduardo Macedo.

Por outro lado, sublinha o dirigente, "o imposto é um factor especulador do Estado, uma vez que sempre que o imóvel é transaccionado ele paga o IMT, ou seja, em média, três a quatro vezes ao longo de 30 anos", explica. ■

Atenção às armadilhas do IMI

● DOMINGUES DE AZEVEDO



PRESIDENTE DA CTCC

Com a publicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) usou-se um mecanismo que possibilita a dilatação no tempo dos efeitos negativos que o mesmo iria provocar.

Optou-se por criar um sistema de actualização do valor, isto é, a alteração do valor patrimonial, não de uma única vez, mas apenas quando houvesse mudança de titularidade do imóvel, aplicando-se as novas regras de uma forma geral apenas aos prédios novos.

Edifícios que pagavam valores insignificantes antes da entrada em vigor do referido código, quando mudam de titular, sofrem alterações muitas vezes in-comportáveis para a bolsa dos cidadãos.

No entanto, existem inúmeras situações em que as pessoas estão a ser penalizadas, porque acabam por dar informações erradas aos serviços de Finanças. Por exemplo, existem matrizes onde constam áreas privadas e que são verdadeiramente áreas dependentes ou acessórias. Uma varanda, se o prédio tem uma vocação habitacional e não está fechada, não é uma área privada, mas sim uma área dependente, sendo esta calculada apenas a 30 por cento da área privada.

Os jardins, parques, logradouros são muitas vezes considerados pelas pessoas como áreas dependentes, quando são áreas livres e, portanto, valorizadas de forma diferente das áreas privadas.

É conveniente que se confirmem os elementos das matrizes, disponíveis na internet. Doutra forma, poderão estar a pagar o que, na verdade, não devem.



PATRIMÓNIO
**Avaliações
de casas
baixam mas
imposto sobe**
PÁG. 22