

CONTAS DO
IMI

CÓDIGO | ENTRADA EM VIGOR EM 2003

O código do Imposto Municipal de Imóveis (IMI) entrou em vigor em 1 de dezembro de 2003, durante o Governo de Durão Barroso. Desde então, a avaliação fiscal dos imóveis passou a ser feita com base em critérios definidos na lei. O objetivo é aproximar o seu valor fiscal do valor do mercado.

PATRIMÓNIO

IMI dá bónus fiscal a milion

BENEFÍCIO ◊ Ajustamento da área do imóvel favorece casas de luxo. **REGISTO** ◊ Valor patrimonial é mais baixo e imposto a



ANTÓNIO SALVADOR
PRESIDENTE DO
SPORTING DE BRAGA



Casa está em nome de firma

A moradia está em nome da Imagem Azul. Salvador reside nela desde setembro de 2009. A casa foi construída pela Imo-green, que é do empresário.

LOCALIZAÇÃO	BRAGA
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	764,55 M ²
ÁREA PARA EFEITOS DE IMI	439,25 M ²
REDUÇÃO NA ÁREA	325,3 M ²
VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO	319 031 €
IMI A PAGAR	1116 €/ANO
PROPRIETÁRIO	IMAGEM AZUL - IMOBILIÁRIA, RESIDÊNCIA DE ANTÓNIO SALVADOR, PRESIDENTE DO SP, BRAGA E EMPRESÁRIO DA CONSTRUÇÃO CIVIL

CASCAIS

938 M²654,24 M²283,76 M²

946 820 €

3892 €/ANO

SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO DE BENS - PEDRA DA NAU, EMPRESA DA FAMÍLIA DE RICARDO SALGADO

RICARDO SALGADO
EX-PRESIDENTE
DO BES E DO GES



Zona central perto do mar
O imóvel da família Salgado tem dois pisos e 27 divisões.



PIETRO CATARINO

GUILHOFREI

1546,3 M²1015,3 M²531 M²

471 480 €

1414 €/ANO

ARMANDO PEREIRA, UM DOS DONOS E PRESIDENTE DA PT

ARMANDO PEREIRA
MILIONÁRIO
DO MINHO



Moradia de luxo
O ajustamento reduziu a área para efeitos de IMI em 531 m².



NUNO FERNANDES VEIGA

ANTÓNIO SÉRGIO AZENHA

Os contribuintes com casas de luxo têm um bónus fiscal no IMI. O benefício é concedido através da aplicação do chamado Coeficiente de Ajustamento de Áreas (CAJ), que reduz de forma apreciável a área bruta de construção para efeito do cálculo do valor patrimonial e consequente diminuição do imposto a pagar pelo proprietário.

O CAJ aplica-se aos imóveis com mais de 100 m², mas a aná-

lise das cadernetas prediais de vários imóveis de luxo permite constatar que o benefício fiscal tem um impacto maior nas casas com mais de 220 m². Por via do CAJ, "as casas acima de 100 m² têm um benefício fiscal, mas esse efeito acaba por se repercutir mais nos imóveis com áreas maiores", considera António Pragal Colaço, advogado especialista em Direito Fiscal.

O efeito da redução da área bruta de construção é notório, por exemplo, na casa de luxo de

Armando Pereira, milionário minhoto dono da PT que construiu uma mansão em Guilhofrei: o CAJ reduziu a área bruta de construção de 1 546,3 m²

JUSTIÇA SOCIAL É POSTA EM CAUSA, ALERTA DOMINGUES AZEVEDO

para 1 015,3 m². Por isso, o valor patrimonial dessa moradia de luxo e o IMI a pagar são mais baixos do que se tivesse sido utilizada a área real do imóvel.

AJUSTAR ÁREA AO PREÇO DE CONSTRUÇÃO

O CAJ terá em vista ajustar a área do imóvel ao preço médio de construção, que é mais baixo nas casas maiores. ●

FRIAS MARQUES DIZ QUE FAVORECE OS RICOS

O líder da Associação Nacional dos Proprietários, António Frias Marques, diz que o CAJ "beneficia os mais ricos". ●

A mesma situação aconteceu com as moradias de Ricardo Salgado, em Cascais; Dias Loureiro, ex-ministro e ex-conselheiro de Estado, Estoril; António Salvador, presidente do SC Braga e empresário da construção; Humberto Barbosa, nutricionista das estrelas de televisão e moda; Armando Vara, ex-administrador da CGD; Sofia Fava, ex-mulher de Sócrates; Leonardo Mathias, ex-secretário de Estado da Economia.

Para o bastonário da Ordem

ID: 62894682

29-01-2016

CAJ | **MEDIDA DO GOVERNO DE SÓCRATES**

O Coeficiente de Ajustamento de Áreas (CAJ) foi introduzido no Orçamento do Estado para 2007, durante o Governo de José Sócrates. O CAJ foi incluído no Código do IMI com o artigo 40-A e aplica-se aos imóveis afetos a habitação, comércio e serviços, indústria e espaços de estacionamento.



PRÉDIOS | MAJORAÇÃO NO CÁLCULO DO VALOR PATRIMONIAL DE UM IMÓVEL SÃO TIDOS EM CONTA A QUALIDADE, O CONFORTO E EQUIPAMENTOS DE LUXO, QUE AGRAVAM O VALOR FINAL.

MEDIDA | **DOMINGUES AZEVEDO CRITICA**

O bastonário da Ordem dos Contabilistas Certificados (OCC) afirma que apenas faz sentido aplicar o Coeficiente de Ajustamento de Áreas (CAJ) no comércio e indústria mas não na habitação. "Faria sentido ter em consideração a área de construção quando o imóvel tivesse uma utilização diferente da habitação."



Ários

pagar é reduzido.

PORMENORES

Índices de localização

A 1 de janeiro de 2016, entraram em vigor os novos coeficientes de localização dos imóveis. As casas nas cidades foram valorizadas. Nos imóveis avaliados no futuro, o IMI vai aumentar.

Universo de imóveis

O parque habitacional português é constituído por um universo de cerca de oito milhões de imóveis. Deste total, quase cinco milhões foram reavaliados em 2012 e 2013.

Receita do IMI

Em 2015, a receita do IMI ascendeu a 1,52 mil milhões de euros, um aumento de 4% face ao resultado obtido em 2014. O crescimento da receita é superior ao previsto pelo Governo.

MANUEL DIAS LOUREIRO
EX-CONSELHEIRO DE ESTADO



Vivenda no centro
Casa do r/c tem 12 divisões e primeiro andar tem 5.



ESTORIL
627,29 M²
562,12 M²
65,17 M²
798 198 €
3112 €/ANO
DL - GESTÃO E CONSULTORIA, SA EMPRESA DE DIAS LOUREIRO

ARMANDO VARA
EX-MINISTRO E EX-GESTOR DA CGD



Zona da marginal
Moradia com cave, r/c e primeiro andar.



CAXIAS
625,13 M²
462,06 M²
163,07 M²
756 796 €
2573 €/ANO
ARMANDO VARA

SOFIA FAVA
EX-MULHER DE JOSÉ SÓCRATES



Montemor-o-Novo
Monte tem 11 divisões, piscina e logradouro.



ALENTEJO
606 M²
459,69 M²
146,31 M²
103 680 €
311 €/ANO
SOFIA FAVA

HUMBERTO BARBOSA
NUTRICIONISTA DOS FAMOSOS



Quinta Patino
Imóvel pertence, segundo a Parvalorem, a Barbosa.



CASCAIS
2617,44 M²
1470,47 M²
1146,97 M²
4 522 150 €
17 636 €/ANO
QUARTO E QUINTA - IMOBILIÁRIA E SERVIÇOS, SA

LEONARDO MATHIAS
EX-SECRETÁRIO DE ESTADO



Quinta da Marinha
Moradia tem 3 pisos, 7 divisões e uma garrafeira.



CASCAIS
409 M²
370,02 M²
38,98 M²
597 311 €
2329 €/ANO
LEONARDO MATHIAS, EX-SECRETÁRIO DE ESTADO DA ECONOMIA

Índice na Quinta da Marinha semelhante ao do Intendente

O presidente da Associação Nacional de Proprietários (ANP) considera um escândalo que a zona de Arroios-Intendente, em Lisboa, tenha um coeficiente de localização aplicado aos imóveis cuja taxa máxima é 3,5, tal como na Quinta da Marinha, em Cascais, uma das áreas mais caras do País.

"Em Arroios, o coeficiente de localização mínimo é de 2,7, o que é escandaloso", afirma António Frias Marques. Nessa freguesia está agora integrado o Intendente, uma das áreas mais frágeis da capital. Para este responsável, "os coeficientes de localização são fixados em função da procura imobiliária".



1 Cascais. Perto do mar, a Quinta da Marinha é um dos sítios mais caros
2 Intendente. Integrado na freguesia de Arroios, o Intendente está a ser reabilitada

Localização agrava montante do imposto

O coeficiente de localização é o fator que mais contribui para o valor patrimonial de um imóvel. Uma casa numa cidade tem um índice de localização mais elevado, por isso tem mais valor e paga mais IMI.

Agricultores contra avaliação do Fisco

Os agricultores contestam o método da avaliação em sede de IMI das explorações agropecuárias e de outros imóveis usados na agricultura.



Imóveis agrícolas têm valor elevado

Lisboa tem os índices mais elevados do País

Lisboa é a zona do País com mais zonas onde é aplicada a taxa máxima do coeficiente de localização dos imóveis: 3,5. Por exemplo, no Algarve há apenas uma zona com essa taxa: Loulé.

dos Contabilistas Certificados (OCC), "na habitação não faz sentido aplicar o CAJ." Domingues Azevedo afirma que a aplicação do CAJ tem "um efeito contrário do de justiça social: os contribuintes que têm muito dinheiro têm grandes casas e redução no IMI, aqueles que têm menos dinheiro e casas mais pequenas não têm redução no IMI." O CM questionou o Ministério das Finanças, mas, até ao fecho desta edição, não obteve resposta.