



Saber gerir novas medidas

Fatura de IMI mais alta para comércio, indústria e serviços

Nuno Tomás

O ano de 2017 tem sido profícuo em novidades em matéria de fiscalidade sobre o património. Em primeiro plano com o surgimento do adicional ao IMI (AIMI), que capitalizou a atenção dos *media* nacionais, mas também com o anúncio de uma avaliação geral dos prédios rústicos, em moldes ainda por definir, que será iniciada em 2017, com efeitos esperados já para 2018.

Se os imóveis classificados como comércio, indústria e serviços se viram

excluídos do AIMI, que apenas incide sobre imóveis afetos a habitação e terrenos para construção, nem por isso estarão imunes ao aumento do valor de IMI a pagar. O valor patrimonial destes imóveis, tal como se encontra definido no artigo 138º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), é atualizado por iniciativa própria pela Autoridade Tributária a cada três anos, tendo por base o coeficiente de desvalorização da moeda. Coeficiente que, por sua vez, é fixado anualmente por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças para efeito dos impostos sobre o rendimento. Uma

atualização que visa ajustar o valor patrimonial tributário (VPT) do imóvel à inflação, o que acaba por se traduzir num aumento do valor patrimonial e, logo, do imposto a liquidar.

A atualização do VPT destes imóveis deveria ser feita anualmente, no entanto, entre 2012 e 2015, essa atualização não se verificou, uma vez que o coeficiente definido pelo Governo foi de 1,00%, o que significa que o VPT dos prédios urbanos não sofreu qualquer alteração. No Orçamento do Estado para 2016, ao abrigo do artigo 164º, o Governo decidiu alterar a situação, o que resultará em que as notas de liquidação de 2017, referentes ao ano fiscal de 2016, contenham a aplicação de uma taxa extraordinária de 2,25% aos prédios urbanos afetos ao comércio, serviços e indústria que tenham sido atualizados entre 2012 e 2015.

E se uma empresa possuir, além de imóveis afetos a comércio, indústria e serviços, outros com afetação habitacional ou terrenos para construção, o efeito de agravamento da carga fiscal sobre o património será ainda mais notório, sendo-lhes aplicado também o AIMI, cujo pagamento está agendado para setembro (prestação única).

Respondendo a uma vontade do Governo de ter em conta a capacidade contributiva do contribuinte no pagamento

do IMI, o AIMI introduziu um elemento de progressividade na definição do imposto, tendo por base a totalidade do património imobiliário do contribuinte e não imóveis isolados. O AIMI, como já foi referido, incide sobre imóveis com afetação habitacional e os terrenos para construção, tendo em conta a soma do valor patrimonial desses imóveis. O que, comparativamente com o Imposto de Selo, constitui uma dupla expansão da base de incidência do imposto, uma vez que anteriormente apenas eram considerados os terrenos para construção e imóveis com afetação habitacional e tinha-se por base o valor individual de cada imóvel, sendo o Imposto de Selo aplicado apenas aos que tinham um valor patrimonial superior a 1 milhão de euros. O AIMI

Se uma empresa possuir, além de imóveis afetos a comércio, indústria e serviços, outros com afetação habitacional ou terrenos para construção, o efeito de agravamento fiscal será mais notório

não só tem por base a soma dos valores patrimoniais dos imóveis detidos pelo contribuinte, como ainda apenas aplica uma dedução de 600 mil euros a pessoas singulares e heranças indivisas, o que significa que as empresas que detenham imóveis com afetação habitacional e terrenos para construção pagam o AIMI desde o primeiro euro, com uma taxa de 0,4%.

A banca será um dos sectores afetados por esta medida, uma vez que a maioria dos imóveis que os bancos recebem a título de dações, por incumprimento de empréstimos, se destina à habitação. No entanto, outros sectores como o hoteleiro, imobiliário e construção serão também particularmente afetados pelo AIMI.

Na verdade, uma visão global permite concluir que as medidas contempladas se caracterizam pela abrangência. Prédios rústicos, imóveis afetos a comércio, indústria e serviços, imóveis afetos a habitação, terrenos para construção, de uma forma ou outra todos estão integrados em medidas que apontam para um agravamento da fiscalidade sobre o património, sendo mais importante do que nunca estar bem informado para poder gerir estas alterações da melhor forma.

Diretor da Ayming em Portugal



Opensoft
opensoft.pt

KELLY
HR Consulting
kellyservices.pt

OPINIÃO

A posição do PCP sobre Maduro

JOÃO DUQUE E11

Vem aí a fatura do IMI

NUNO TOMÁS E37

Os rankings dos mais ricos não ajudam a valorizar o papel dos empresários

VASCO DE MELLO E36

PESSOAS

Miguel Poisson é o diretor-geral da Sotheby's International Realty em Portugal E35

Dicas Como sair do emprego sem deixar 'pontas soltas' E35

Exame
Essencial nos negócios

exame.pt

ECONOMIA

IMOBILIÁRIO & EMPREGO

Expresso 2337
12 de agosto de 2017
expresso.sapo.pt

GRANDE ENTREVISTA A PAULO MACEDO

“NENHUM BANCO VIVE SÓ DE REDUÇÃO DE CUSTOS”

O presidente da CGD reconhece que aplicar o plano de reestruturação acordado com a Comissão Europeia é uma tarefa difícil. Preferia ter “um mandato para crescer”. E diz que “há sempre uma tentação de puxar a Caixa para a arena política” E8

FOTO: LUIS BARBA



NÃO ACREDITO!

Recordemos a polémica da introdução de um adicional ao IMI para valores patrimoniais superiores a determinado montante pelos problemas que estavam em causa e que iam desde a incoerência com a política do arrendamento apregoado como importante, nomeadamente para os jovens, até ao cálculo do valor do património com base numa avaliação fiscal imprevisível e alheada dos valores de mercado.

A questão parecia ter caído no esquecimento, mas agora ressurgiu com a receção dos avisos de cobrança acompanhados de uma surpresa.

Com efeito, sabia-se que o adicional ao imposto incidia sobre o valor fiscal individual que excedesse 600 mil euros e que, no caso de um casal, o limite seria logicamente o dobro, isto é, 1 milhão e 200 mil euros.

O fisco não pode parecer que utiliza truques para aumentar as receitas porque a respeitabilidade é o maior atributo

O que não se sabia é que este regime de tributação conjunta só se aplicaria se, até 31 de maio, tivesse sido feita uma declaração nesse sentido, mesmo nos casais que sempre fizeram declarações conjuntas de IRS.

Esta data é prazo único e nem as recorrentes coimas possibilitam quaisquer correções.

Só, por acaso, os contribuintes sabiam da necessidade deste procedimento administrativo que impede a aplicação da lei tal como foi aprovada.

O fisco não pode parecer que utiliza truques para aumentar as receitas porque a sua respeitabilidade é o seu maior atributo.

Desminta-se a notícia porque é preferível ter um engano do que ser-se enganado.

PIB português perdeu 36% desde a crise

➔ Economia ainda não regressou ao nível de 2008 ➔ Portugal é um dos dez países mais castigados ➔ Rendimento *per capita* caiu menos do que na Grande Depressão P12

Siemens ganha contrato na Grécia E11

SIVA OTIMISTA COM NOVO CARRO DA AUTOEUROPA
Importador da VW prevê vendas nacionais elevadas do T-Roc E17

354.000

É o número de trabalhadores que Portugal perdeu nos últimos seis anos. Entre 2011 e 2017, a população ativa potencial encolheu 4,8% E30

Frulact exporta para os EUA a partir do Canadá E18

Turismo já criou cerca de 52 mil empregos este ano

Presidente do Turismo de Portugal diz que o país está a trabalhar em conjunto — e bem — para o crescimento do sector E14

10 SOLUÇÕES PARA DESBLOQUEAR FUNDOS Consultoras querem agilizar apoios do Portugal 2020 à investigação E20

TER SOLUÇÕES DE CRÉDITO SIMPLES

Disponível também na sua App Santander Totta

É como andar de bicicleta.

VOLTA A PORTUGAL

Santander Totta
PATROCINADOR PRINCIPAL

informe-se em santandertotta.pt