



# Questões Prementes do Arrendamento

**Artur Soares Alves**

1-set-2016

Este artigo foi preparado em Janeiro de 2016 para servir como memorando a apresentar à autoridade política competente. Depois disso muita água correu sob as pontes, houve a questão inacabada das lojas históricas, o propósito de aumentar o IMI com a habilidade de cobrar pela [exposição solar](#), esta semana foi anunciado o propósito de criar o [senhorio social](#). Tudo isto são manifestações do mesmo e não se trata de um problema português — a desordem política que atingiu a Europa devido ao abandono dos princípios seculares que guiaram a única civilização que libertou o Homem da escravidão imposta pela natureza e reconheceu dignidade e direitos imprescritíveis ao indivíduo. Entre estes está o essencial direito de propriedade, isto é, o direito de o cidadão guardar para si fruto dos bens legitimamente adquiridos. A destruição dos valores morais da Europa vai sair por um preço elevado mas, por ora, já basta o que nos preocupa em Portugal.

## Rendas antigas, IMI moderno

Tudo começa com a publicação do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, que aprova o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e cuja pretensão é avaliar matematicamente os prédios urbanos existentes em Portugal. Pretende-se acabar com as avaliações subjetivas e até mesmo acabar com a possibilidade de favores em subavaliações dos prédios, ou de habilidades municipais usadas em zonas de residências secundárias, atribuindo valores baixos para atrair as famílias deslumbradas pela posse da casa na praia. O decreto-lei n.º 287/2003 pretende — através de uma fórmula em que entram área, localização, idade do prédio, estado de conservação e — atribuir um valor ao prédio que esteja em proporção com o seu valor de mercado.

É claro que aqui começam os problemas. O decreto-lei é datado de 2003 mas a sua preparação vem dos anos anteriores. Isto é, o decreto-lei é pensado numa época em que o imobiliário, entendido como construção e venda, é uma verdadeira mina de ouro para o Estado e sobretudo as autarquias. Mas em 2002, para usar uma expressão corrente, o modelo de desenvolvimento baseado no consumo estava a dar sinais nítidos de fadiga. Como sempre acontece com todas as boas e más ideias dos governos, esta nova

legislação aparece como uma tentativa de aumentar as receitas fiscais. De resto, ela tem um paralelo notável com outra lei de avaliação dos prédios urbanos publicada por um certo doutor Salazar (Decreto-Lei n.º 45 104, de 1 de julho de 1963).

Com uma aritmética bem definida nos artigos 38.º a 44.º, devia começar de imediato o processo de avaliação imobiliária para que os municípios começassem a estabelecer o IMI dentro do máximo e do mínimo que o decreto-lei prevê (artigo 112.º). E, de facto, a avaliação começou a fazer-se de imediato sempre que havia uma transmissão por venda ou por herança.

Em todo o caso, para qualquer legislador dotado de um mínimo de decência havia a questão das rendas mantidas teimosamente congeladas, desde 1914 para alguns, desde 1948 para outros, desde 1974 para os restantes. Sabia-se no Ministério das Finanças que o novo IMI a pagar iria facilmente absorver uma parte desproporcionada da renda anual recebida ou, com frequência, o novo IMI iria ser mesmo superior à renda. Para isso se introduziu uma cláusula de salvaguarda sob a forma do artigo 25.º. Em fins de 2003 os proprietários apresentaram um manifesto dos seus prédios arrendados indicando as rendas recebidas e a identificação dos inquilinos. Também tiveram que apresentar um volumoso maço de cópias dos recibos passados durante o ano e meio anterior, uma exigência perfeitamente escusada e vamos lá, anti-ecológica.

A ideia era que o valor de um prédio sujeito a uma renda antiga e congelada deveria ser baseado no valor da renda e não no processo aritmético introduzido no decreto-lei 287/2003. Porém, havendo herança (que ninguém era tolo para comprar um prédio arrendado) a dita cláusula de salvaguarda desaparecia como se o princípio moral que a sustentava deixasse de ter valor. Herdeiros houve a quem a herança trouxe novas despesas e até houve um caso célebre de uma família do Porto que se propôs dar o prédio que tinha herdado — vai-te embora lucro que me dás prejuízo!...

Esta situação manteve-se estática até à publicação da lei n.º 31/2012 que descongelou as rendas com base no valor patrimonial tributário do prédio (VPT) calculado nos termos do decreto-lei n.º 287/2003. Porém, esta lei prevê uma cláusula de proteção ao inquilino de fracos rendimentos, medidos através do RABC, nos termos do artigo 35.º.

Naturalmente, a justiça mandava que a cláusula de proteção prevista do decreto-lei n.º 287/2003 continuasse em vigor. Assim, só para efeito de cálculo do IMI, o artigo 15.º-N do regime transitório aditado pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro, manda que o VPT seja igual a 15 vezes a renda anual. Em 2012 o processo de manifesto das rendas repetiu-se, embora somente relativamente às rendas que não atingissem 1/15 do VPT. Não poderá dizer-se que o processo descrito não seja razoável, exceto num ponto muito importante.

Em coerência qual deverá ser a doutrina que preside a estas disposições legais? O único princípio coerente é: o imposto não deve ser desproporcionado da renda, e muito menos deve ser superior à renda anual. Portanto, sempre que por força do seu poder discricionário o Estado imponha uma renda abaixo de 1/15 do VPT, o IMI a pagar deve ter por base um VPT igual a 15 vezes a renda anual.

Isto é o que é coerente com a própria doutrina contida no decreto-lei n.º 287/2003 e na

lei n.º 31/2012. O que é incoerente e indubitavelmente injusto são as numerosas exceções que as Finanças fazem à aplicação destes princípios.

Para começar, todos os proprietários que pagaram um IMI excessivo porque herdaram os prédios a partir de 2003. Durante 9 anos pagaram um IMI desproporcionado ou acima da renda anual recebida. Depois, aquando da publicação da lei n.º 31/2012, mesmo que não tenham podido atualizar a renda por incapacidade do inquilino, não tiveram a possibilidade de beneficiar da cláusula de proteção contida no artigo n.º 15.º-N. Depois, houve aqueles proprietários que não fizeram o manifesto das rendas em 2012, ou que fizeram em 2012 mas falharam num dos anos seguintes. Também estes foram expulsos da mesma cláusula de proteção.

Todavia, o facto fundamental permanece. Nem a herança entre 2003 e 2012, nem um esquecimento após este último ano alteram o facto de que — por exclusiva imposição do Estado — um numeroso grupo de proprietários está sujeito ao pagamento de um IMI absurdamente superior ao valor que, segundo a própria doutrina do Estado, seria o justo valor.

## Imposto sucessório

Este imposto cessou em 2003 e foi substituído por uma verba do imposto do selo. Todavia, a ameaça de reposição deste imposto é um motivo de preocupação séria, e esta preocupação é reforçada pelo apoio recebido por parte do Presidente Cavaco Silva, a dar fé à notícia do Público de 27 de agosto de 2011; o Presidente afirmou que “É um imposto que existe na generalidade dos países e que visa corrigir a distribuição de riqueza no momento em que uma pessoa recebe por herança ou por doação algo que não ajudou a construir”. “*Que não ajudou a construir*” está longe de ser uma descrição mesmo aproximada dos factos, pois que as mais das vezes são os descendentes a motivação para trabalhar e poupar

Dito isto, passemos aos outros factos que parecem escapar aos defensores do imposto sucessório, pese embora a sua evidência. Para começo o facto de vivermos numa *sociedade de informação*, torna esta no fator mais poderoso na criação e aquisição da riqueza. A informação também se herda mas como é um bem imaterial é impossível sujeitá-la ao imposto.

Apuradas as contas só dois fatores de capital podem ser sujeitos a imposto: o imobiliário e as participações em empresas, uma vez que ambos estão sujeitos a registo e são suscetíveis de avaliação. Ambos são formas ilíquidas de capital mas o Estado quer ser pago em dinheiro vivo. Para chegar aí só existe o caminho de vender rapidamente e ao desbarato uma parte do património herdado. É uma situação muito diferente do *quidam* que herda uma quantia em dinheiro e que, daí, tem que pagar uma percentagem ao Estado.

Com rendimentos abaixo de 3%, quantos anos de rendimento predial serão necessários para pagar o imposto? Para as empresas familiares é uma situação desastrosa, a menos que o imposto seja por uma taxa muito modesta ou que o valor da empresa seja artificialmente comprimido.

Mas a pergunta mais pertinente é aquela que é mais a mais perene: *por que bulas há de o Estado apropriar-se de uma parte da riqueza na hora da sua transmissão, riqueza essa que já foi sujeita a todos os impostos progressos?*

Se é para “nivelar”, qual o imposto que vai incidir sobre o filho do advogado que herda do pai, o escritório, os clientes e os contactos? Ver também [aqui](#).

## Imposto do selo de 1 milhão

No seu esforço para resolver os problemas financeiros do País o Parlamento criou um imposto do selo anual à taxa de 1%, sobre os prédios habitacionais avaliados em 1 milhão de euros, ou mais.

Faz isto parte da [lei 55-A/2012](#), de 29 de outubro:

Artigo 4.º

### **Aditamento à Tabela Geral do Imposto do Selo**

É aditada à Tabela Geral do Imposto do Selo, anexa ao Código do Imposto do Selo, aprovado pela Lei n.º 150/99, de 11 de setembro, a verba n.º 28, com a seguinte redação:

«28 — Propriedade, usufruto ou direito de superfície de prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário constante da matriz, nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), seja igual ou superior a € 1 000 000 — sobre o valor patrimonial tributário utilizado para efeito de IMI:  
28.1 — Por prédio com afetação habitacional — 1 %;  
...»

Portanto, o proprietário de uma habitação avaliada em 1 milhão pagará 10.000 euros por ano, em imposto de selo, uma conta calada (dois mil contos na moeda antiga).

Edifício não habitacional – isento !

**Prédios de 1 milhão.** Esta lei suscita muitas questões. Começemos por aquilatar o que é um prédio de 1 milhão. Indo ao simulador das Finanças vemos que uma moradia na Lapa com 400 m<sup>2</sup> de área habitada, uma cave com 200 m<sup>2</sup>, 1000 m<sup>2</sup> de terreno, piscina, court de ténis, 10 anos de idade, e com os máximos em tudo o resto, tem VPT igual a 1 milhão e 25 mil euros.

Sendo a inveja um argumento político muito eficaz não falta que fique contente com este imposto que aparece como uma concretização da velha aspiração a que os *ricos paguem a crise*. Por isso é tempo de chamar a atenção para a avenida que se abre. Hoje são as moradias de 1 milhão, amanhã serão os fogos de 100 mil euros.

A segunda questão importante é a definição de prédio habitacional. No [Código do IMI](#) (CIMI) define-se prédio (artigo 2.º) e inclui-se neste as frações autónomas da propriedade horizontal, prédio urbano habitacional (artigo 6.º), sem que fiquemos totalmente esclarecidos. Este esclarecimento virá do procedimento prático das Finanças.

O que verificamos na prática é que os prédios em propriedade total foram divididos nas respetivas partes suscetíveis de utilização independente, apartamentos ou lojas e escritórios, que foram individualmente avaliadas e pagam IMI separadamente. Daqui se deduz que um *prédio urbano* é uma fração de *edifício* em propriedade horizontal ou uma *unidade* autónoma de um edifício em propriedade total.

**O senso comum não tem valor.** Perante esta realidade foi com surpresa que alguns proprietários de edifícios em propriedade total receberam notificações para pagar o imposto do selo.

No caso específico que motivou estas considerações trata-se de um prédio com dez apartamentos, designados por R/C Dto., R/C Esq.,..., até 4º Esq e que rende atualmente 11.952 euros *por ano* (as rendas ainda não tinham sido atualizadas).

O respetivo proprietário foi notificado para pagar o imposto de selo em **dez** notificações separadas.

Quando o proprietário apresenta a declaração do IRS conta os apartamentos um a um e não o prédio em conjunto e numa só linha. Como alguns apartamentos estão devolutos, naturalmente, não lhe é permitido abater o respetivo IMI ao rendimento total e aqui já é considerada divisão a divisão suscetível de utilização independente e o proprietário paga o IMI a triplicar sobre cada divisão considerada devoluta há mais de um ano !... (n.º 3 do artigo 112.º do CIMI).

Isto é, o prédio é tratado unidade a unidade para pagar IMI e *considerado no seu conjunto para pagar o imposto do selo*.

Por isso, inconformado o proprietário reclamou, sendo a sua reclamação indeferida com o fundamento que se transcreve.

### “3.2 DE DIREITO

Dispõe o n.º 6 do artigo 1º do Código do Imposto de Selo (CIS), que o conceito de prédio para efeitos de imposto de selo é o definido no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI). No mesmo sentido, o n.º 2 do artigo 67º do CIS, na redação dada pela Lei n.º 55-A/2012 de 29/10 estatui que:

“Às matérias não reguladas no presente Código respeitantes à verba n.º 28 da Tabela Geral aplica-se subsidiariamente o disposto no CIMI.”

Assim na análise da situação objeto da presente reclamação teremos que recorrer a normas e conceitos do CIMI.

Por análise ao sistema informático verifica-se que o artigo X da freguesia de São Mamede, objeto controvertido da presente reclamação, está classificado como um prédio em propriedade total. Apesar de os andares ou divisões serem suscetíveis de utilização independente o imóvel não se encontra sujeito ao regime de propriedade horizontal.

O regime da propriedade horizontal encontra-se previsto no código civil nos artigos 1414º e ss.

Preceitua o artigo 1415º do código civil que "só podem ser objeto de propriedade horizontal as frações autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública."

O regime de propriedade horizontal poderá ser constituído (...).

A circunstância de se encontrar, ou não, sujeito ao regime de propriedade horizontal implica um tratamento fiscal diferente para cada uma das situações:

Se não estiver constituído no regime de propriedade horizontal, o imóvel é considerado no seu conjunto, isto é, é interpretado como um todo.

Ao invés, no imóvel constituído em propriedade horizontal, cada fração autónoma é considerada de "per si" como um prédio.

Esta diferença de regimes é determinante na quantificação do valor patrimonial tributário do imóvel: enquanto no imóvel em propriedade total o seu valor patrimonial tributário é a soma dos valores patrimoniais das suas partes ou andares, no imóvel constituído no regime de propriedade horizontal, o valor de cada fração autónoma é considerado individualmente.

Deste modo no que concerne ao imóvel objeto da presente reclamação o valor patrimonial tributário de cada uma das partes não poderá ser considerado individualmente porque não se encontra constituído no regime de propriedade horizontal."

**Conclusão.** Vê-se portanto que o imóvel está dividido em unidades quando se trata de cobrar o IMI mas deve ser considerado no seu conjunto quando se trata do novel imposto de selo. Pelos vistos este imposto ainda não desceu para os 100 mil euros mas já se aplica a este prédio cujos apartamentos (valendo cada um cerca de 130.000 euros) somam um valor superior a 1 milhão.

Sendo assim não se trata de um imposto destinado aos ricos, trata-se de um imposto que somado ao IMI dá **12.382** euros, ou seja absorveu mais do que a totalidade do rendimento do prédio em 2013. E isto porque a taxa (transitória) aplicada foi *apenas* 0,5%!

No meio disto tudo, se no R/C do mesmo prédio existissem duas lojas já o prédio não seria exclusivamente habitacional e portanto não se aplicaria o imposto do selo.

## IMI e Fiscalidade

Os últimos 100 anos têm visto o Estado assumir cada vez mais responsabilidades — ao ponto de se substituir ao livre arbítrio dos cidadãos que assim ficam reduzidos mais propriamente à condição de súbditos ou de servos. Na verdade o Estado estimula sistematicamente a irresponsabilidade individual e desincentiva o trabalho produtivo, em favor do divertimento e do gozo imediato dos bens materiais. E, depois, num processo a que se chama compartimentação os governantes admiram-se com a ostensiva quebra de natalidade cujos efeitos económicos serão fatais para um sistema social concebido com base no crescimento do número de produtores e contribuintes<sup>1</sup>. De 213.895 nascimentos em 1960 para 82.367 em 2014 (INE, Pordata; nados-vivos), a queda foi abrupta e vai contra a ideia da melhoria do nível de vida que ocorreu nestes

54 anos.

Porém, o que conta neste contexto é a imparável necessidade de o Estado arrecadar impostos que, com frequência, são transferências a favor de puros consumidores (e não estamos a falar especificamente dos recipiendários do RSI).

Estes são os factos e a resposta tem sido um aumento geral de impostos. Porém, o que é uma suposta "solução" momentânea, na realidade é processo que sufoca a economia pois que o imposto excessivo mata o imposto, como o mostra a curva de *Laffer*. De facto, com esta carga fiscal o Estado vai arrecadar de uma vez só todo o dinheiro que pode arrecadar e tal como um eucalipto seca tudo em seu redor.

Ao longo da História, fossem eles autocratas ou reis-filósofos, muitos governantes compreenderam que a moderação nos impostos leva à criação de uma riqueza mais vasta e alargada e daí a uma maior base fiscal. É verdade que também a História regista muitas circunstâncias em que a propriedade foi um alvo preferencial da fiscalidade, o que muito tem a ver com economias pouco sofisticadas.

Contudo é preciso perceber que o imobiliário arrendado, pese embora o seu pequeno peso na economia (em consequência das más escolhas do Estado), tem um papel dinâmico na riqueza nacional. Os impostos elevados que incidem sobre as rendas (mais do que 30% neste momento) acabam por refletir-se nos salários e este refletem-se no preço dos produtos exportados. Para a mão-de-obra portuguesa a habitação tem um papel semelhante ao capital, i. e., é um fator decisivo no custo final do trabalho. Portanto, se Portugal pretende competir no mercado dos bens transacionáveis e pagar a sua dívida externa terá que baixar o custo da mão-de-obra e, no contexto, o custo da habitação.

É verdade que a tributação autónoma do rendimento predial vai nesse sentido. É justo porque alinhou a tributação das rendas pela tributação dos rendimentos de capital. Esta moderação fiscal permite ao proprietário iniciar obras de conservação em locais que estão em muito mau estado — o que indubitavelmente beneficia o inquilino — sobretudo quando houve algum aumento significativo na renda. Na realidade se o rendimento predial fosse englobado como antes de 2012 os impostos levariam para muitos proprietários, aproximadamente 60% do valor da renda.

Porém, do lado dos impostos municipais, o IMI em particular, as coisas vão no sentido inverso. A fórmula do cálculo do VPT é talvez a fórmula possível mas com frequência conduz a avaliações que estão acima, ou muito acima, de um valor possível de venda (que é o valor de mercado). Da proporcionalidade inerente entre o valor de venda e o valor da renda conclui-se que o IMI está frequentemente desproporcionado do rendimento do prédio.

Mas o pior é o uso punitivo do IMI como castigo ao proprietário que não dá ao prédio o uso que os governantes entendem caber-lhe. Nesse caso, o IMI é aplicado a triplicar mas uma análise breve mostra o absurdo de um tal processo.

Para começar pelo princípio os prédios vazios, mesmo quando não estão degradados, sofreram um processo de desvalorização contínua nos últimos 40 a 60 anos. Não ignora

ninguém, mesmo por comparação com países que souberam conservar o seu edificado, que o estado de abandono se deve ao congelamento das rendas; rendas congeladas é equivalente à destruição de capital. Portanto, para repor os prédios no mercado são necessários investimentos que o proprietário não está em condições de custear e os bancos são renitentes a fazer empréstimos que aparecem como incertos.

E o Estado concorda com os bancos nessa avaliação. O processo recentemente criado para financiar, através de empréstimo, a reabilitação de prédios que devem ser colocados no mercado de arrendamento faz do próprio prédio o garante do empréstimo e não a renda (como tinha proposto a ANP).

Esta prudência provém do reconhecimento de uma realidade que leis e impostos não podem modificar — há habitação em excesso construída através de um processo perverso de aquisição forçada de casa própria, que serviu para enriquecer um setor de negócios, em desfavor da produção de bens transacionáveis. Foi um processo tão coerente que nele se inseriu a eliminação da concorrência posta pelo arrendamento mantendo-se, para o efeito, as rendas congeladas. Daí o resultado inevitável: hoje não há pessoas em quantidade suficiente para ocupar todas as casas disponíveis. Portanto, inevitavelmente, o IMI a triplicar terá que ser aplicado a algumas vítimas com mais azar.

Portanto, o proprietário não tira qualquer rendimento do prédio e ainda por cima é obrigado a arruinar-se pagando impostos espoliativos sobre ele. Dito isto, só lhe resta abandonar a casa deixando que o município tome conta dela. E a pergunta surge de imediato: que utilidade social vai o município encontrar para a casa vazia e em mau estado que conseguiu obter por esta forma? O mais certo é abandoná-la à ruína mas agora já não há IMI a triplicar.

A mesma doutrina se aplica à recém-criada Taxa Municipal de Proteção Civil que, pese embora a sua designação, não é outra coisa senão um complemento ao IMI. Pois não deve o Estado, financiado pelos impostos gerais, assegurar a proteção civil dos cidadãos? Não é essa uma sua função essencial reconhecida unanimemente? De facto, se um novo conceito se afirma, em breve e por cima do IRS, do IRC e do IVA terá o cidadão que pagar a taxa de proteção policial, a taxa de reparação das estradas, a taxa da saúde, e a lista será maior do que a légua da Póvoa.

A Taxa de Proteção Civil "protege com mais intensidade" os prédios em mau estado (8 vezes mais!) e os prédios devolutos (16 vezes mais!). Pode encontrar-se aqui um objetivo que não seja a ruína final do proprietário?

É certo que, do ponto de vista do poder central a desculpa é de que se trata de uma taxa municipal. Porém, quer o queira, quer não queira, o poder central democrático e republicano herdou a função real de proteção dos direitos dos povos contra a tirania dos poderes da nobreza local, função que implicitamente está reconhecida no código do IMI ao pôr baias à avaliação dos prédios e ao pôr um teto máximo na taxa do imposto.

## **Recibo eletrónico**



Compreende-se que a Administração pública queira tirar partido dos avanços tecnológicos no domínio da manipulação da informação e que se pretenda tratar automaticamente a informação sempre que possível. Diríamos mesmo que este procedimento iria no sentido do interesse do cidadão contribuinte se este pudesse beneficiar das poupanças assim feitas com o trabalho dos funcionários das Finanças.

Porém, quando posto em prática este método depara-se com realidades que foram ignoradas no seu planeamento. Uma delas é o risco permanente de imperfeições (ou *bugs*) no programa pondo o contribuinte diante de um computador que mais parece uma parede de betão, retirando ao funcionário qualquer margem para ajuizar, perante a letra dos códigos, das reclamações do contribuinte.

O uso do computador como único suporte de tratamento da informação fiscal está a retirar da mão do contribuinte o documento certificado em papel, único processo seguro de prova do cumprimento das suas obrigações. Afinal, o progresso de civilização que foi a invenção da escrita e do documento-prova está em processo de regressão.

Estão neste caso os recibos eletrónicos. Ao passar o recibo de renda o proprietário informa imediatamente as Finanças da receita que obteve, assim como da despesa que o inquilino fez. Quem estiver conceptualmente preparado para manipular um computador — após um período inicial de habituação e irritação — conseguirá relacionar-se com as Finanças sem dificuldade maior.

Todavia há um País para quem o uso do computador é um quebra-cabeças, é uma fonte de insegurança, e esses contribuintes não estão forçosamente da proveta idade de 65 ou mais anos. A dificuldade em lidar com a lógica do computador, uma lógica muito própria dos domínios abstratos da Matemática, não torna um cidadão num indivíduo não-funcional. Acontece mesmo o contrário quando a inteligência analítica é largamente compensada pela inteligência emocional.

Para além disto, há um País onde a internet não chega, tal como no passado não chegava a água canalizada. A atividade de arrendamento tem, as mais das vezes, a característica do pequeno negócio, enquanto as despesas forem moderadas é estável mas se se introduzem despesas espúrias o proprietário está na situação estranha de “trabalhar para aquecer”. Isto aplica-se a alguns proprietários que estão a pagar a quem lhe emite os recibos, pagamento esse que não é aceite como despesa elegível para o IRS.

E mesmo para os senhorios com mais de 65 anos, o regime de exceção aponta nitidamente para a imposição sistemática de obstáculos ao recibo em papel que irá forçar a adesão ao recibo eletrónico com os problemas mencionados acima.

Portanto, a justiça e o senso comum exigiriam que a questão dos recibos eletrónicos fosse revista num plano de adesão voluntária e gradual, processo mais justo e humano que acabará por conseguir os 100% de adesão que hoje se impõem pela força (texto do art.º 115.º, n.º 5 do CIRS “OU”, contrariado pela Portaria n.º 98-A/2015).

## **Mais-valias**

Em tese, o imposto sobre as mais-valias parece coerente com o resto dos impostos sobre

os rendimentos individuais, porém, na sua aplicação ele contém aspetos que o tornam num fator de atrito económico. O imposto aplica-se, numa taxa que é muitas vezes igual a 28%, a supostos ganhos (ou mais-valias) obtidos em transações imobiliárias. É certo que no cálculo destes ganhos se tem em conta a desvalorização da moeda mas ainda assim não deixam de ser ganhos supostos.

Para começar é preciso ter em conta a situação presente do mercado imobiliário, com perdas da ordem de 30% ou mais em relação aos preços anteriores a 2008, para já não dizer 2003. Depois há que ter em conta as sequelas do congelamento com a concomitante desvalorização dos prédios, quer devido à posição dominante do inquilino, quer devido ao desgaste sofrido pelo prédio após dezenas de anos de falta de conservação, tornada impossível pela renda congelada e estimulada pela ausência de competição entre proprietários. A consequência destes factos é o abaixamento do preço da transação, frequentemente por baixo (ou mesmo muito por baixo) do valor patrimonial tributário.

Porém, nenhum destes factos comove a Autoridade Tributária, sempre suspeitando do contribuinte. O valor suposto de venda mínimo é o VPT, logo o vendedor terá que pagar imposto sobre mais-valias que não realizou. Casos houve em este imposto levou uma parte substancial (acima de 30%) do *valor da venda*. Como de costume não nos são facultados dados estatísticos sobre esta matéria, apenas nos socorrendo dos dados reportados à ANP.

Do outro lado da questão, mas conduzindo ao mesmo resultado, estão os prédios herdados antes da reavaliação, isto é, transmitidos com valores matriciais baixos.

Para o Estado enquanto cobrador de impostos há apenas o que se vê, a saber, o processo não é justo mas as receitas são grandes. Porém, para a economia também há o que não se vê. São inúmeras as vezes em que o comprador quer comprar porque vê no prédio um potencial económico para criar riqueza; e o vendedor quer vender porque não está em posição de extrair rendimento do prédio. O negócio interessa a todos, ao comprador, ao vendedor, à economia coletiva. Mas quando o vendedor se apercebe da parte que o Estado vai absorver do preço da venda, o negócio perde significado. A quantia que lhe resta não aquece nem arrefece. E o negócio não se faz, e o prédio fica para ali desprezado e sem valor. Mas este negócio não se vê porque não se realizou, e não entra em qualquer estatística fiscal.

Não é somente por ser misérrimo o valor líquido que o proprietário pode receber. É também porque, ao contrário das organizações, os indivíduos têm um sentido moral de justiça. O proprietário não pode deixar de sentir como roubo o pagamento ao Estado de um terço, um quarto, ou mesmo metade do preço da venda, o qual já era baixo tendo em conta as circunstâncias descritas acima.

## Licenças de utilização

Por razões várias que seria inútil, neste momento, arrolar, os municípios regulamentam o uso dos prédios e emitem licenças de utilização que condicionam esse uso. Em grande medida isso compreende-se, tal seria o problema criado por um condómino que

instalasse uma loja de secos e molhados no 4º andar de um edifício. Mas a realidade não se molda aos preceitos do regulamento e é por isso que são muito numerosos os escritórios instalados em andares de prédios de habitação. De facto, o uso desses espaços para fins económicos é mais eficiente do que o uso para fim habitacional, de pouco valendo o que está escrito na licença de utilização.

Uma coisa é o prédio tal como foi projetado e construído no passado, outra coisa é a procura que existe para o local e que define a sua utilidade real. São inúmeras as situações em que a excessiva regulamentação, os tempos infínitos que demora a aprovação de um projeto e as idiosincrasias dos técnicos municipais, foram os fatores que levaram ao não aproveitamento de infra-estruturas seguido de um declínio progressivo até à ruína completa. Está-se, mais uma vez, a falar em destruição de capital.

Dito isto, para nos centrarmos numa situação falemos apenas em escritórios e lojas que estão fechados há anos sem qualquer procura. Algumas obras de adaptação poderiam transformá-los em habitação, numa ou em várias unidades, sem com isso estragar a estética citadina — estética que certamente não sai beneficiada com uma montra encardida e um interior sujo e cheio papelada e restos do equipamento do negócio falido.

Há muito tipo de situações a considerar e por isso não pode formular-se uma proposta geral. Contudo, um projeto realizado por técnico credenciado e dentro dos parâmetros do RGEU deveria ser suficiente para levar a transformação por diante. Em muitos países mais desenvolvidos da Europa encontra-se habitação com características que não seriam aceites pela nossa rigorosíssima regulamentação<sup>ii</sup>. No entanto, os seus habitantes vivem com mais conforto do que os Portugueses e se escolhem viver nesses locais é porque as supostas "desconformidades" dessas casas não são vistas como um inconveniente.

## Despejos

Custa a repetir algumas verdades tal é a indiferença com que elas são escutadas. A proteção dada aos inquilinos que não pagam prejudica os inquilinos cumpridores, e sobretudo aqueles que procuram uma casa mas que têm dificuldade em oferecer garantias de pagamento, em resumo, os inquilinos mais pobres.

Não interessa se esta proteção está no espírito do legislador, se está na letra da lei, se se deve a um procedimento complexo, ou ainda à ineficiência do elemento humano que deve dar cumprimento à lei.

Seja o que for, o certo é que a demora em despejar um inquilino é um custo em rendas não cobradas. Um inquilino assina o contrato, paga as duas rendas da praxe, deixa de pagar e pode ficar sete a nove meses na casa até ao despejo.

E estas coisas têm sempre uma componente infelizmente irónica. Com as rendas não pagas e com o processo de entrada de novo inquilino pode acontecer que a casa esteja um ano civil sem proporcionar rendimento; então o proprietário não pode abater nenhuma despesa causada pelo local, especialmente não pode abater o IMI.

Um processo mais rápido de despejo iria facilitar o arrendamento às famílias de menores recursos, iria pôr um travão aos inquilinos matreiros que saltam de casa em casa, assinando contratos com evidente má-fé pois que não fazem tenção de cumprilos.

O inquilino caloteiro é como um vírus que dificulta às pessoas honestas o arrendamento da casa que lhes pode fazer diferença na qualidade de vida. Em muitos outros casos, através de um processo de garantia de renda o Estado e as organizações benemerentes poderiam facilitar o acesso à habitação a custos mais convenientes do que a construção de habitação social.

FIM

---

<sup>i</sup> Também o negócio da Dona Branca se baseava no crescimento contínuo do número de depositantes. São os chamados *esquemas em pirâmide*.

<sup>ii</sup> Por exemplo, os *lofts* que aproveitaram fábricas e armazéns desativados.