



Impostos sobre os Imóveis

Artur Soares Alves

11-Out-2012

Esta foi, sem dúvida, a semana do IMI. Os aumentos brutais deste imposto, causados pela reavaliação dos imóveis e pela taxa puxada para 0,5% já estavam a inquietar o País. A proverbial gota de água caiu quando foi anunciada a intenção de revogar a chamada “cláusula de salvaguarda” e cobrar já em 2013 o imposto pela totalidade do novo valor. Na realidade, a chamada “salvaguarda” é um adiamento que consiste em aumentar o imposto em 3 etapas anuais. No fim ninguém fica salvaguardado. Tirando os felizardos a quem o Estado dispensa do pagamento, toda a gente terá que pagar.

Este imposto é um tanto estranho. O *quidam* tem que pagá-lo apenas porque possui um prédio, mesmo que este não lhe renda nada, mesmo que o contribuinte seja um pobre diabo com poucos rendimentos. Possui o prédio, logo paga imposto!

Porém, à parte do poder discricionário do Estado para tributar, a questão não é assim tão simples e a pergunta incontornável é, evidentemente: — *pagar imposto por quê?* Pode compreender-se o pagamento de uma taxa municipal para cobrir a gestão da cidade, a limpeza das ruas, a iluminação, os esgotos (que já pagam uma taxa), a companhia de bombeiros, o arranjo dos jardins e até o policiamento. Porém, na forma como está concebido, o que temos é um imposto sobre o valor suposto do património imobiliário, desligado das funções do município.

Como foi adquirido este património? Foi adquirido ou está ainda a sê-lo com as poupanças do proprietário, poupanças essas feitas com o que sobra após pagamento dos impostos. Portanto, as receitas do cidadão pagam imposto, com o que sobra ele compra a casa e esta continua a pagar imposto perpetuamente. É um caso límpido de dupla tributação.

E para que serve esta receita fiscal? Com esta receita fiscal o município cumpre as tarefas enumeradas acima e além disso imita as funções do governo central e estende a sua atividade por outros campos. Financia o clube de futebol local (direta e indiretamente), financia o carnaval, ajuda obras de caridade, realiza obras sumptuárias e sobretudo mantém um quadro de pessoal que parece ultrapassar as necessidades, tendo em conta o que lhe cabe fazer para assegurar o bem-estar dos residentes. Por vezes o município endivida-se e impõe aos contribuintes que em nada beneficiaram com este endividamento que agora o paguem com este IMI aumentado.

O IMI é um imposto municipal. É esta a questão central sobre este assunto e que, de resto, tem sido ocultada, estando o Governo no centro da polémica.

Consequências

Já vimos que este imposto cai sobre as poupanças e que não é fundamentado no serviço que o município presta aos cidadãos. A primeira e mais importante consequência é tornar a habitação mais cara para quem tem habitação própria. Afinal, em conjunto com a prestação ao banco paga-se uma “prestação” ao Estado. Este encarecimento põe uma pressão de subida no valor dos salários, coisa que está em clara contradição com os propósitos da mudança na TSU. Do que o País não precisa é de salários artificialmente altos, do que o País precisa é que os salários (expressos em euros ou outra moeda forte) sejam baixos em relação ao exterior para fomentar as exportações.

No tocante ao arrendamento, este turbulento IMI vem morder nas receitas dos proprietários. É claro que estes não podem repercutir o prejuízo sobre os inquilinos, nem nos contratos a decorrer, nem nos novos contratos. No mercado livre é o comprador quem faz o preço, pela sua disposição, ou não, em comprar. Os proprietários ficam sujeitos ao dilema entre arrendar ao preço que o inquilino pode pagar, e ficar com o local vazio. Entre uma renda *pobre* e uma renda *zero*.

Os municípios são incitados a não pouparem nos seus recursos. Uma consequência perversa do sistema fiscal que temos é isolar o município da atividade económica que se pratica no concelho. Este isolamento vê-se bem na atitude displicente como o funcionalismo municipal contacta com aqueles que procuram criar riqueza no concelho. Uma participação no IRC gerado no município incitaria em todos os planos as câmaras a tomar medidas no sentido da criação de riqueza¹.

Rendimentos dos imóveis

Depois de pagar imposto só porque é dono do imóvel, o proprietário tem que pagar IRS se o imóvel lhe proporcionar rendimento, sendo o caso mais comum o arrendamento.

Repete-se aqui o que foi dito acima sobre o encarecimento da habitação, questão que está demonstrada com muita clareza [aqui](#) ou [aqui](#). Mais uma vez os impostos se refletem no preço da habitação pela via da renda paga. É claro que isso nenhuma fuga permite aos atuais proprietários. Apertados como num torno entre os valores possíveis das rendas e os impostos, não têm outro remédio senão suportar a situação.

Porém, há o que se vê e o que não se vê. Não cremos que a única missão do governo seja cobrar impostos para fazer boa figura diante dos credores e depois pedir mais empréstimos. A fabricação de produtos para a exportação — os bens *transacionáveis* — exige a revitalização de certas zonas do País, hoje em estado de abandono. Para lá terá que deslocar-se a mão-de-obra e para isso são necessárias habitações. Somente com o arrendamento se obtém esta mobilidade geográfica. Para este efeito são precisos investidores, contudo, não é com as condições fiscais presentes, nem com o risco do congelamento que se vão atrair estes novos investidores. É esta a parte que não se vê.

Coisa parecida ocorre com o excesso de construção. Um mercado de arrendamento estável, com uma fiscalidade moderada, pode atrair compradores com o objetivo de arrendar, o chamado *buy-to-let*. O único efeito do aperto fiscal é afastar novos investidores, numa ocasião é que a palavra arrendamento perdeu a conotação pejorativa que lhe deram durante decénios.

FIM

¹ Os municípios têm um papel fundamental na economia, desde que queiram assumi-lo. Começa pela desburocratização dos seus serviços e prossegue por uma ação pedagógica junto da população no sentido de valorizar o capital humano. O município não controla as escolas mas tem influência nos seus programas e na atitude que se cultiva junto dos alunos. Assim, quando uma empresa procura o concelho devido à qualidade da mão-de-obra, e prospera, é justo que o município receba uma quota-parte do IRC.