



## Avaliações Fiscais: a Tragédia das Lojas Vazias

Artur Soares Alves

5-Abr-2012

O processo das avaliações fiscais é, neste momento, uma prioridade da Administração Fiscal. Aplicando a fórmula contida no artigo 38º do Código do IMI<sup>1</sup> de 2003 (com pequenos aperfeiçoamentos posteriores) os avaliadores vão atribuir a cada prédio um *Valor Patrimonial Tributário (VPT)* que vai servir de base ao cálculo do IMI no próximo ano. O imposto vai ser 0,5% do *VPT*.

Graças a estas operações espera o Governo aumentar pesadamente a receita fiscal da propriedade urbana. O processo tem passado despercebido, o que significa que esta nova carga fiscal não vai pesar sobre quem tem poder sobre os jornais e na TV. Caso contrário já teríamos visto títulos incendiários, como este do Expresso de 2004 que se reproduz somente como exemplo.



No entanto, este processo tem desde a sua origem muitos problemas como o assinala com invejável clareza o Eng.º Freitas Lopes num [artigo](#) recente. Criada em 2003 a fórmula que dá o *VPT* do prédio deveria conduzir a um valor entre 70% e 80% do *valor de mercado*. Isto é o mesmo que dizer que, mesmo para flutuações significativas nos preços do imobiliário, o *VPT* ficaria sempre abaixo do valor de uma eventual transação.

### O valor de mercado

Há razões para temer sempre que os agentes do Estado falam em “mercado”. De facto, o mundo das transações voluntárias de bens entre particulares (o *mercado*) é muito diferente do mundo das leis. É um facto que as Finanças conhecem os valores das transações dos prédios e podem ter uma ideia aproximada do preço de um imóvel com  $x$  anos de idade,  $y$  metros quadrados e situado no local  $Z$ . O Ministério das Finanças conhece esta informação com mais rigor do que outra qualquer organização, pública ou privada.

Porém, o que esta informação tem de mais característico é que ela é *informação histórica*. Ela diz respeito a transações passadas, não nos diz nada sobre o futuro, nem mesmo sobre o presente. Nem nos diz nada sobre as condições em que as transações foram efetuadas. Ora, nas circunstâncias vigentes em 2003 havia fatores que muito se alteraram, nomeadamente, a *procura*, a *oferta* e o *crédito*.

Estas alterações, sobretudo no crédito, reduziram drasticamente o número de transações e baixaram os preços. Quando número de transações se reduz tão drasticamente já nem se pode mesmo falar em mercado. A racionalidade da fórmula estalecida em 2003 cai assim pela base. Contudo, esta fórmula está a ser aplicada, conduz a um *VPT*, deste valor calcula-se o IMI e o proprietário terá que pagá-lo, tenha ou não rendimentos para tal.

Como sabemos há um excedente de casas para vender. Todos os dias há famílias a entregar a sua habitação ao banco por falta de capacidade para pagar as hipotecas. Com um sentido de oportunidade que só revela acuidade comercial, uma [mediadora](#) criou um serviço para as famílias que estão com dificuldades para pagarem as suas hipotecas, antes que se dê a execução.

Todavia, se executada a hipoteca o banco vai vender a casa por “qualquer” preço para reduzir as suas perdas. O valor médio das transações vai cair ainda mais, em razão de uma oferta excessiva e da dificuldade de crédito. Como se verifica por avaliações já conhecidas o *VPT* vai estar acima — nalguns casos muito acima — do valor de venda no caso em que esta venha a efetivar-se.

O mesmo se aplica ao arrendamento cujo valor estará abaixo da proporção com o IMI a pagar. Tudo isto será dramático, quer seja na habitação própria, quer seja no arrendamento, mas a verdadeira tragédia vai cair sobre as lojas vazias.

## **A prioridade ao consumo**

Neste site e noutras ocasiões foi dito que a economia portuguesa dos últimos 30 anos se baseou no imobiliário e no consumo de bens importados. Como o consumo é o sinal mais visível da prosperidade, o eleitorado viveu feliz com o poder de compra que a adesão à Europa (em 1985) proporcionou. Este poder de compra foi mantido ao longo do tempo graças à generosidade da Europa e, quando esta se tornou insuficiente, recorreu-se aos empréstimos externos que agora nos sufocam.

Havendo procura o mercado respondeu com oferta e por todo o lado se abriram lojas de todo o tipo, destinadas a vender sobretudo produtos importados. A própria construção dessas lojas fazia parte da vertente do imobiliário a que se aludiu acima. Assim, o Estado português endividava-se para injetar na economia quantidades de dinheiro que alimentavam o consumo, davam emprego e mantinham uma ilusão coletiva de prosperidade e progresso. Graças a isso também os Portugueses podiam consumir os mesmos bens que os Franceses...

Hoje em dia podemos encontrar apelos à poupança e contra "muitos anos na letargia do consumo fácil"; ver [aqui](#) ou [aqui](#). Todavia, ainda recentemente a virtude estava no consumo para manter o dinheiro em movimento.

O emprego proporcionado pelo comércio quadrava bem nesta economia. Por via das reformas educativas iniciadas em 1971 e aprofundadas nos anos que se seguiram — sempre destinadas a manter o eleitorado feliz — chegámos ao *zero* escolar ou perto disso. O nosso capital humano é ineficiente, quer por ignorância técnica quer pela atitude perante o trabalho. Esta mão-de-obra não serve para produzir competitivamente bens transacionáveis num mercado internacional, mas executa razoavelmente as tarefas simples da venda de bens de consumo corrente.

Portanto, não fora a desconfiança dos credores<sup>2</sup>, todos estes fatores viveriam na mais perfeita harmonia e a felicidade do eleitorado estaria garantida.

A questão é que agora a roda começou a girar ao contrário. O Estado não injeta dinheiro na economia, o que o Estado faz é retirar dinheiro da economia através de baixas de salários e de aumento de impostos

### **O *downsizing***

Os cidadãos, tendo menos dinheiro e mais incerteza quanto ao futuro, consomem menos. Muitos negócios simplesmente fecham porque os produtos vendidos deixaram de ter procura. Outros negócios seguem a via do *downsizing*. Aqui está uma palavra fina para descrever o cabeleireiro que fecha o salão, despede os empregados e passa a atender os clientes na própria casa; ou o contabilista que passa o seu escritório para a mesa de sala de jantar.

O resultado é visível para quem anda na rua e se depara com contínuos de lojas fechadas, as montras sujas e o correio não recolhido estendido pelo chão. Os escritórios vazios estão mais escondidos mas um observador atento não deixa de reparar neles.

E é neste contexto que o Governo vai aumentar pesadamente o IMI, subindo a taxa para 0,5% e reavaliando os prédios. Pergunta-se como vai ser com estas lojas vazias para as quais não existe procura, porque a economia baseada no consumo de bens importados esgotou-se. O que era previsível para qualquer pessoa dotada de senso comum. Estes espaços estão destinados a ficar vazios durante muitos anos — sem proporcionar qualquer rendimento aos proprietários. A questão legítima é saber onde irão estes buscar dinheiro para pagar o IMI. Ainda por cima a triplicar.

A outra questão é saber com que fundamento se atribui valor a um bem que não tem procura porque nem baixando as rendas até ao valor do IMI se pode encontrar quem arrende a loja. Afinal, os proprietários não se ativeram ao consumo fácil, pouparam e investiram e agora o País trata-os assim.

### **O erro do imposto sobre o património**

Mas o mais interessante é que o imposto sobre o património é uma dupla tributação porque o património resulta de uma poupança feita a partir de receitas que já pagaram imposto. Isto já foi reconhecido por John Stuart Mill e autores anteriores. Sobre o assunto falaremos em artigo posterior.

---

<sup>1</sup> Artigo 38º

### **Determinação do valor patrimonial tributário**

1 — A determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos para habitação, comércio, indústria e serviços resulta da seguinte expressão:

$$Vt = Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$$

em que:

$Vt$  = valor patrimonial tributário;

$Vc$  = valor base dos prédios edificados;

$A$  = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;

$Ca$  = coeficiente de afectação;

$Cl$  = coeficiente de localização

$Cq$  = coeficiente de qualidade e conforto;

$Cv$  = coeficiente de vetustez.

Ver o decreto-lei [aqui](#).

<sup>2</sup> À primeira vista, os grandes banqueiros internacionais que emprestaram a certos países são mais ingénuos do que qualquer merceiro de antigamente. Geralmente as mercearias faziam crédito à semana aos seus fregueses certos. Mas nenhum merceiro faria crédito por um valor superior ao rendimento da família. Mas, que sabemos nós?