



Quo vadis Portugal?!

Aires de Sousa Loureiro

22-Set-2011

Já expressámos a opinião de que, por coerência do sistema, a casa de morada não deveria ser tributada em IMI, salvo se excedesse manifestamente as necessidades do agregado familiar e que o imobiliário destinado a rendimento só deveria pagar IMI se estivesse devoluto por tempo considerável (porque há um período razoável de fricção entre o momento em que fica devoluto e o momento em que volta a ser arrendado) ou fosse cedido gratuitamente, porque nos casos em que é arrendado bastaria a tributação do rendimento.

Mas a questão crucial do IMI reside na proverbial e esotérica incapacidade do Estado Português para realizar as bases de uma correcta tributação do património. Essas bases são uma avaliação geral do património e a aplicação de uma taxa de imposto baixa ao valor actualizado. A avaliação a realizar norteia-se pelos critérios comuns do mercado. E assim, com o património avaliado por valores de mercado, a taxa de incidência do imposto poderia e deveria obrigatoriamente ser baixa, de modo que o IMI não fosse equivalente a uma renda que se paga ao município, como hoje acontece nos casos em que os valores patrimoniais estão actualizados.

O panorama actual é o da triste sina nacional em que por coisa igual tanto se pode pagar 5 como 500 como 5000! Pagam uns muito para outros nada pagarem ou pagarem valores meramente simbólicos! O mesmíssimo triste cenário do arrendamento urbano! E no entanto nada disto decorre da natureza das coisas nem de qualquer imperativo divino.

Decorre sim da inépcia crónica dos governantes portugueses e quiçá de défice de honestidade e de vergonha de alguns deles. É claro que não estamos a visar especificamente os actuais governantes, porque o problema vem muito de trás e realce-se em abono da verdade que no Governo que cessou funções até houve a preocupação de minorar os efeitos nefastos do IMI, baixando em um ponto a taxa de incidência. Mas o busílis da questão é a avaliação geral e o abaixamento muito mais significativo da taxa de incidência, do que resultará que o IMI devirá um imposto leve e bem aceite, mantendo-se o volume global da receita.

Outro factor de perturbação do IMI são as várias isenções que teriam que ser abolidas para o sistema ser tendencialmente justo e funcional. Com efeito, o sistema erige-se numa política de iniquidade em que por virtude de o imposto ser demasiado alto nos casos em que o valor patrimonial está actualizado, dá-se em certos casos o benefício de isenção temporária ou definitiva para calar uma parte da potencial contestação e iludir os desinformados no caso de aquisição de casa própria. O que se impõe é que o imposto

seja razoável, o que é dizer, que seja baixo. E para isso é necessário que todos paguem e que paguem mediante actualização dos valores patrimoniais.

Que sentido faz que as pessoas colectivas declaradas de utilidade pública e as de utilidade pública administrativa sejam isentas de IMI (vd. D.L. n.º 260-D/81)? Então com que fundamento sustentável é que a bilionária Santa Casa da Misericórdia de Lisboa é isenta de IMI? E sendo, como é, o IMI um imposto municipal e sendo, como é, o Estado uma pessoa colectiva diferente dos municípios, por que razão válida é que hão-de ficar isentos de IMI o Estado e seus serviços autónomos, estes, aliás, que proliferam como cogumelos no Outono, aparentemente para criar lugares altamente remunerados?

O esquema de avaliação geral para o património imobiliário construído ou remodelado depois de 1951 (vigência do RGEU e posteriores instrumentos de licenciamento urbanístico) seria de fácil exequibilidade pelos serviços urbanísticos municipais, pois dispõem dos dados necessários para o efeito, sendo desejável e urgente que toda a actividade relacionada com o IMI seja atribuída aos municípios, não se justificando a promiscuidade dos serviços de finanças num imposto que é municipal. A própria liquidação e cobrança do imposto deve ser da competência municipal, como acontece com a taxa de saneamento. O imobiliário anterior a 1951, que não tenha ainda processo urbanístico no município é residual ou trata-se de imóveis públicos, em qualquer caso referenciados, cadastrados ou facilmente inventariáveis e avaliáveis.

A continuar como está, o IMI revelar-se-á, como já se revela, o principal entrave ao desenvolvimento do comércio imobiliário e da construção civil, com as consequências económicas e sociais que já se vislumbram e que a existência de uma crise global não permite ainda observar com toda a nitidez. Passada essa crise, ver-se-á claramente que o IMI nos moldes actuais é um estrangulamento grave, por causa do qual já demasiada gente não quer ser proprietária. Quem anda “no terreno” já se habituou a expressões do género: « e depois o IMI?! ». É que os portugueses e estrangeiros que vivem em Portugal não vão passar a viver todos em hotéis de cinco estrelas, nem em empreendimentos imobiliários de luxo, nem em centros comerciais gigantescos. Para estes segmentos o mercado funcionará sempre e quanto mais caro melhor! Mas para o comum dos cidadãos e das empresas? Barracada clandestina?! Cidades inteiras de habitação social?!

Quo vadis Portugal?!