



## **IMI: Reflexão Sobre o Imposto Municipal sobre Imóveis**

**Aires de Sousa Loureiro**

14-Jul-2011

O IMI é nos seus pressupostos político-filosóficos e na sua concepção normativa, um imposto injusto e pernicioso para a actividade imobiliária.

Em primeiro lugar é um contraponto no que respeita à demagogia com que na filosofia oficial do Estado se têm espoliado os proprietários de imobiliário urbano arrendado, em nome de um alegado direito à habitação do inquilinato, abstraindo da condição económica das partes no arrendamento e esquecendo que, em qualquer caso, investir em imobiliário para arrendar é uma actividade económica tão respeitável como as demais e que o proprietário que arrenda o seu imóvel é um agente económico e não uma instituição de beneficência forçada.

Ora, o contraste que ressalta é que o Estado não abdica de cobrar IMI sobre a casa de morada, abstraindo dessa sua filosofia com que onera os proprietários «senhorios» espoliados em nome da protecção do direito à habitação dos inquilinos.

É, portanto, contraditório que a casa de morada de família seja tributada em IMI.

Em segundo lugar, o valor do IMI, tomando como paradigma uma casa tipo T3, ronda em média os mil euros e em alguns casos atinge o dobro disso ou mais. Ora, mil euros a dividir por doze meses, dá uma renda de mais de oitenta euros, o que supera a média das rendas do regime de transição do NRAU. Ou seja, o proprietário que compra uma modesta casa, tem que pagar ao município uma renda como se a casa não fosse sua! E como a casa não dá rendimento, mas apenas despesa, o proprietário tem que ter recursos para pagar o investimento, em regra financiado por um banco, mediante garantia hipotecária, mais a «renda» ao município, acrescendo ainda a taxa de saneamento, que incide sobre o valor do imóvel considerado para efeitos de IMI. E se o devedor deste imposto e desta taxa não conseguir pagar ao banco e ao município, será executado, verá a sua casa de morada penhorada e vendida e terá que a deixar devoluta, tudo na maior celeridade e sem margem de discussão. Se tentar resistir, o exequente mobilizará o tribunal e a polícia expulsá-lo-á, sendo que ainda se arrisca a responder por vários crimes, designadamente os de desobediência e de resistência.

A primeira conclusão a retirar neste conspecto será a de que, na lógica da filosofia oficial, a casa de morada de família deve ser isenta de IMI, salvo se for manifestamente desproporcionada, por excesso, às necessidades do agregado familiar.

A segunda conclusão a retirar subsidiariamente, será a de que, mesmo nos casos de imóveis de rendimento, não deveria haver IMI, porque o rendimento é tributado em sede de IRS ou de IRC.

A terceira conclusão será a de que a incidência de IMI só se justificaria então nos casos de imóveis que permanecessem injustificadamente devolutos por tempo considerável ou fossem cedidos gratuitamente.

Para terminar esta primeira abordagem sobre o IMI, já que nos referimos supra à taxa de saneamento que lhe anda associada, diremos que a taxa de saneamento é, em princípio justa, enquanto sinalagma de um serviço fundamental prestado pelo município aos seus munícipes, serviço que tem custos, os quais devem ser integralmente pagos pelos utilizadores, ou seja, os serviços prestados não devem ser ocultamente subsidiados. Só que, para ser justa, a taxa de saneamento deveria não só cobrir integralmente os custos reais, como também ser paga pelo utilizador, à semelhança do que acontece com o fornecimento de água, gás, electricidade, telefone, internet, etc. E como não se concebe o desligamento dos tubos de esgoto, a taxa de saneamento deveria estar indexada ao consumo de água e ser cobrada juntamente com a factura da água, dado que não se concebe a utilização dos esgotos sem consumo de água.