

EXPLICADOR

IMI. O sol e a vista vão mesmo pagar mais imposto?

02 Agosto 2016 ↗ 505 📌

Ana Suspiro

1. Que alterações foram introduzidas no Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) ?
2. De onde vieram as alterações ao IMI?
3. Como se mede o valor da exposição solar e de uma vista?
4. Quando é que estas novas regras vão ser aplicadas ?
5. As novas regras vão aumentar o valor do IMI cobrado?
6. Como saber se vai pagar mais ou menos IMI?
7. Quando devo decidir se peço a reavaliação?
8. A possibilidade de as câmaras impugnarem o valor dos imóveis deve preocupar os contribuintes?
9. Estamos a pagar mais IMI?
10. Quem apoia as alterações ao IMI?

Que alterações foram introduzidas no Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) ?

Pergunta 1 de 10

São duas as principais alterações.

A primeira medida resulta de uma **maior ponderação de alguns coeficientes** que compõem os elementos de qualidade e conforto dos prédios urbanos para habitação. Este é um dos critérios usados no cálculo do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

Fatores como a vista e a exposição ao sol dos imóveis, que já eram considerados antes, passam a ter mais peso na fórmula que calcula a valorização do imóvel e do IMI a pagar. A majoração quadruplica, passa de 5% para 20%, Já os mesmos fatores quando considerados para reduzir a valorização do imóvel valem apenas 10%, uma duplicação face ao coeficiente que estava em vigor de 5%.

Segundo o fiscalista, Rogério Fernandes Ferreira, esta alteração “prende-se com a **equiparação dos prédios urbanos destinados à habitação com os destinados a comércio, indústria e serviços**, quanto aos majorativos (que podem aumentar) e minorativo (que podem reduzir) “localização e operacionalidade relativa”.

A segunda alteração resulta da introdução da **possibilidade de as câmaras e juntas de freguesia pedirem a reavaliação de imóveis**, hipótese que apenas era dada aos contribuintes, e de impugnarem a avaliação de um imóvel quando são beneficiárias da receita.

O IMI é um imposto cobrado pela Autoridade Tributária e Aduaneira, mas a receita pertence às autarquias que decidem a taxa aplicar entre 0,3% e os 0,45% de valor tributário dos imóveis.

De onde vieram as alterações ao IMI?

EXPLICADOR

IMI. O sol e a vista vão mesmo pagar mais imposto?

02 Agosto 2016 ↗ 505 📌

Ana Suspiro

1. Que alterações foram introduzidas no Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) ?
2. De onde vieram as alterações ao IMI?
3. Como se mede o valor da exposição solar e de uma vista?
4. Quando é que estas novas regras vão ser aplicadas ?
5. As novas regras vão aumentar o valor do IMI cobrado?
6. Como saber se vai pagar mais ou menos IMI?
7. Quando devo decidir se peço a reavaliação?
8. A possibilidade de as câmaras impugnarem o valor dos imóveis deve preocupar os contribuintes?
9. Estamos a pagar mais IMI?
10. Quem apoia as alterações ao IMI?

De onde vieram as alterações ao IMI?

Pergunta 2 de 10

Esta segunda-feira foi publicado um [decreto-lei](#) que aprova alterações aos códigos de vários impostos, desde o IMI, passando pelo IRS, IRC e Imposto de Selo, partindo de uma autorização legislativa aprovada no Orçamento do Estado de 2016. Sem este chapéu, as alterações na legislação fiscal **teriam de passar no Parlamento**.

O decreto-lei não refere explicitamente quais são as características de um imóvel que vão pesar mais no valor final para efeitos de IMI, mas de acordo com o [Jornal de Negócios](#), fatores como a exposição solar da casa, a sua disposição, e a existência ou não de uma vista, passariam a ser ponderadas com um peso maior na fórmula de cálculo de valorização do património que depois é sujeita ao imposto.

Estas características também contam para o valor comercial das casas, tal como outros fatores que já são considerados como a localização e a proximidade de acessos e transportes públicos. No entanto, há quem ataque a **natureza subjetiva** destes critérios.

Próxima pergunta:

Como se mede o valor da exposição solar e de uma vista?

EXPLICADOR

IMI. O sol e a vista vão mesmo pagar mais imposto?

02 Agosto 2016 ↗ 505 📌

Ana Suspiro

1. Que alterações foram introduzidas no Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) ?
2. De onde vieram as alterações ao IMI?
3. Como se mede o valor da exposição solar e de uma vista?
4. Quando é que estas novas regras vão ser aplicadas ?
5. As novas regras vão aumentar o valor do IMI cobrado?
6. Como saber se vai pagar mais ou menos IMI?
7. Quando devo decidir se peço a reavaliação?
8. A possibilidade de as câmaras impugnarem o valor dos imóveis deve preocupar os contribuintes?
9. Estamos a pagar mais IMI?
10. Quem apoia as alterações ao IMI?

Como se mede o valor da exposição solar e de uma vista?

Pergunta 3 de 10

O problema da subjetividade na avaliação dos imóveis já existia antes, sublinha ao Observador Ernesto Pinto, da associação de defesa de consumidores DECO, mas elementos como a vista e a exposição ao sol tinham pouco peso no valor final do imposto e o impacto da subjetividade era limitado. Isso muda com a nova lei e o que antes **“era uma poeira, passou a ter o peso de uma pedra”**, ilustra Ernesto Pinto.

A subjetividade da avaliação destes critérios foi aliás logo criticada pela Associação Nacional de Proprietários e também pelo PSD quando anunciou que vai pedir a discussão da lei no Parlamento.

O fiscalista Rogério Fernandes Ferreira realça, por outro lado, que as avaliações de imóveis sempre **“tiveram por base conceitos técnicos e discricionários que conferem ampla margem de livre apreciação à Administração Tributária”**. Acrescenta que tal deverá ser **“temperado com o princípio fundamental da proibição do excesso, da igualdade, da justiça e da imparcialidade”**.

Quando é que estas novas regras vão ser aplicadas ?

EXPLICADOR

IMI. O sol e a vista vão mesmo pagar mais imposto?

02 Agosto 2016 ↗ 505 📌

Ana Suspiro

1. Que alterações foram introduzidas no Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) ?
2. De onde vieram as alterações ao IMI?
3. Como se mede o valor da exposição solar e de uma vista?
4. Quando é que estas novas regras vão ser aplicadas ?
5. As novas regras vão aumentar o valor do IMI cobrado?
6. Como saber se vai pagar mais ou menos IMI?
7. Quando devo decidir se peço a reavaliação?
8. A possibilidade de as câmaras impugnarem o valor dos imóveis deve preocupar os contribuintes?
9. Estamos a pagar mais IMI?
10. Quem apoia as alterações ao IMI?

Quando é que estas novas regras vão ser aplicadas ?

Pergunta 4 de 10

O decreto-lei que introduz as novas regras entrou em vigor esta terça-feira. No entanto, o PSD vai apresentar um requerimento a pedir a suspensão destas medidas e a sua submissão a uma votação no Parlamento.

Com a lei em vigor, a aplicação é imediata, mas estes novos majorativos (que puxam o valor para cima) e minorativos (que baixam o valor) só se aplicam a novas avaliações **na compra de casa ou quando o proprietário pede uma reavaliação** do imóvel para baixar o imposto a pagar. A nova avaliação só pode ser pedidas três anos depois da última.

A legislação abre também a possibilidade das reavaliações de imóveis serem pedidas pelas autarquias.

Se for proprietário de um imóvel adquirido depois de 2004 está mais exposto a atualizações do valor da casa para cobrança do IMI. A maioria dos proprietários, com casas avaliadas até essa data, foi objeto de uma reavaliação extraordinária do valor das imóveis durante o programa de assistência. O processo terminou há dois anos e envolveu mais de cinco milhões de imóveis.

Próxima pergunta:

As novas regras vão aumentar o valor do IMI cobrado?

EXPLICADOR

IMI. O sol e a vista vão mesmo pagar mais imposto?

02 Agosto 2016 ↗ 505 📌

Ana Suspiro

1. Que alterações foram introduzidas no Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) ?
2. De onde vieram as alterações ao IMI?
3. Como se mede o valor da exposição solar e de uma vista?
4. Quando é que estas novas regras vão ser aplicadas ?
5. As novas regras vão aumentar o valor do IMI cobrado?
6. Como saber se vai pagar mais ou menos IMI?
7. Quando devo decidir se peço a reavaliação?
8. A possibilidade de as câmaras impugnarem o valor dos imóveis deve preocupar os contribuintes?
9. Estamos a pagar mais IMI?
10. Quem apoia as alterações ao IMI?

As novas regras vão aumentar o valor do IMI cobrado?

Pergunta 5 de 10

Se considerarmos apenas as alterações às majorações dos índices de conforto, a resposta seria provavelmente sim, sobretudo porque o aumento dos elementos majorativos (que fazem subir o valor) é mais expressivo, passa de 5% para 20%, do que o aplicado ao minorativo (que permite um desconto) para os mesmos fatores, que passa de 5% para 10%.

Segundo Rogério Fernandes Ferreira, passa a ser possível **diferenciar em termos de IMI duas frações iguais de um mesmo prédio**, mas com situações diferentes no mesmo bloco. A que tem uma situação privilegiada em termos de vista irá pagar mais.

Para este fiscalista, é “intuitivo afirmar que esta mudança traduzirá, ainda que não seja no imediato, um aumento da receita em sede do IMI”, mas sublinha que é difícil afirmar com certeza por ausência de dados. Só o Ministério das Finanças poderá dar essa resposta.

Já o fiscalista da DECO, Ernesto Pinto, alerta que a subida das majorações se refere a um coeficiente que diz respeito aos elementos de qualidade e conforto do imóvel. É apenas um entre os vários critérios que são considerados na fórmula de cálculo do valor a tributar. Ou seja, o impacto no valor final **não será tão significativo como o agravamento relativo**.

Por outro lado, uma reavaliação do valor do imóvel considera **vários fatores de atualização e correção** e nem todos vão no sentido da valorização da propriedade e da subida do IMI, alerta Ernesto Pinto. O pedido de reavaliação inclui fatores como o custo de construção por metro quadrado e a antiguidade da casa, chamado índice de vetustez, que em princípio beneficiam os contribuintes com uma revisão em baixa do valor das suas propriedades e do imposto a pagar.

Há ainda outras **alterações recentes, como a que reviu os coeficiente de localização**, que podem onerar ou aliviar o valor dos imóveis e o IMI cobrado e que, serão também contabilizadas numa reavaliação. Os imóveis são também sujeitos a uma revisão regular do próprio Fisco que reflete a inflação e que vai sempre no sentido da subida.

Mais do que aumentar o imposto cobrado, Ernesto Pinto acredita que o principal objetivo destes ajustamentos é o de **travar a descida da receita do IMI**, que resultaria dos crescente número de pedidos de reavaliação feitos pelos contribuintes.

Próxima pergunta:

Como saber se vai pagar mais ou menos IMI?

EXPLICADOR

IMI. O sol e a vista vão mesmo pagar mais imposto?

02 Agosto 2016 ↗ 505 📌

Ana Suspiro

1. Que alterações foram introduzidas no Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) ?
2. De onde vieram as alterações ao IMI?
3. Como se mede o valor da exposição solar e de uma vista?
4. Quando é que estas novas regras vão ser aplicadas ?
5. As novas regras vão aumentar o valor do IMI cobrado?
6. Como saber se vai pagar mais ou menos IMI?
7. Quando devo decidir se peço a reavaliação?
8. A possibilidade de as câmaras impugnarem o valor dos imóveis deve preocupar os contribuintes?
9. Estamos a pagar mais IMI?
10. Quem apoia as alterações ao IMI?

Como saber se vai pagar mais ou menos IMI?

Pergunta 6 de 10

Os pedidos de reavaliação são feitos às repartições de Finanças, o processo é conduzido por peritos independentes, e não representam um custo para o contribuinte. Mas com todas as alterações, o **resultado pode ser desfavorável** ao proprietário. É por isso que os responsáveis da DECO aconselham quem quiser pedir a reavaliação a fazer uma **simulação** primeiro e avançar só depois de assegurar que o resultado lhe é favorável.

A DECO tem um [simulador](#) para a reavaliação do IMI, mas este instrumento vai ficar suspenso até serem introduzidas as mais recentes alterações ao cálculo do imposto, adiantou Ernesto Pinto. O responsável ainda não sabe quando estará disponível a funcionalidade atualizada, mas admite que será ainda este mês.

O portal das Finanças também tem um [simulador](#) que permite fazer contas a uma reavaliação, a partir do coeficiente de localização, mas exige o preenchimento das várias características do imóvel que contam para o cálculo do imposto. O Observador questionou o Ministério das Finanças sobre a atualização deste simulador, já com as alterações publicadas esta semana, mas ainda não teve resposta.

Próxima pergunta:

Quando devo decidir se peço a reavaliação?

EXPLICADOR

IMI. O sol e a vista vão mesmo pagar mais imposto?

02 Agosto 2016 ↗ 505 📌

Ana Suspiro

1. Que alterações foram introduzidas no Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) ?
2. De onde vieram as alterações ao IMI?
3. Como se mede o valor da exposição solar e de uma vista?
4. Quando é que estas novas regras vão ser aplicadas ?
5. As novas regras vão aumentar o valor do IMI cobrado?
6. Como saber se vai pagar mais ou menos IMI?
7. Quando devo decidir se peço a reavaliação?
8. A possibilidade de as câmaras impugnarem o valor dos imóveis deve preocupar os contribuintes?
9. Estamos a pagar mais IMI?
10. Quem apoia as alterações ao IMI?

Quando devo decidir se peço a reavaliação?

Pergunta 7 de 10

Para que a reavaliação tenha impacto no imposto a pagar no próximo ano, os contribuintes devem fazer o pedido na respetiva repartições de Finanças **até ao final deste ano.**

O responsável da DECO aconselha os contribuintes e estarem alerta e serem proativos na simulação das vantagens de pedir uma reavaliação. Quem não fizer nada, tenderá a pagar mais IMI do que que poderia estar a pagar.

De acordo com dados da própria associação de defesa do consumidor, já cerca de 800 mil usaram o simulador e cerca de 100 mil contribuintes pediram a reavaliação dos imóveis depois de comprovarem as vantagens

fiscais pergunta:

A possibilidade de as câmaras impugnarem o valor dos imóveis deve preocupar os contribuintes?

EXPLICADOR

IMI. O sol e a vista vão mesmo pagar mais imposto?

02 Agosto 2016 ↗ 505 📌

Ana Suspiro

1. Que alterações foram introduzidas no Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) ?
2. De onde vieram as alterações ao IMI?
3. Como se mede o valor da exposição solar e de uma vista?
4. Quando é que estas novas regras vão ser aplicadas ?
5. As novas regras vão aumentar o valor do IMI cobrado?
6. Como saber se vai pagar mais ou menos IMI?
7. Quando devo decidir se peço a reavaliação?
8. A possibilidade de as câmaras impugnarem o valor dos imóveis deve preocupar os contribuintes?
9. Estamos a pagar mais IMI?
10. Quem apoia as alterações ao IMI?

A possibilidade de as câmaras impugnarem o valor dos imóveis deve preocupar os contribuintes?

Pergunta 8 de 10

As autarquias já podiam contestar o resultado da primeira avaliação, agora passam a poder impugnar uma segunda avaliação. Para o fiscalista, Rogério Fernandes Ferreira, esta novidade “traduz **incerteza na fixação do valor patrimonial tributário do imóvel**”. No entanto, assinala que a impugnação da segunda avaliação não suspende a liquidação do imposto.

Também o fiscalista da DECO alerta para a incerteza que resulta da possibilidade conferida às autarquias de tomarem a iniciativa. O contribuinte não sabe o imposto que vai pagar para o ano”.
Estamos a pagar mais IMI?

EXPLICADOR

IMI. O sol e a vista vão mesmo pagar mais imposto?

02 Agosto 2016 ↗ 505 📌

Ana Suspiro

1. Que alterações foram introduzidas no Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) ?
2. De onde vieram as alterações ao IMI?
3. Como se mede o valor da exposição solar e de uma vista?
4. Quando é que estas novas regras vão ser aplicadas ?
5. As novas regras vão aumentar o valor do IMI cobrado?
6. Como saber se vai pagar mais ou menos IMI?
7. Quando devo decidir se peço a reavaliação?
8. A possibilidade de as câmaras impugnarem o valor dos imóveis deve preocupar os contribuintes?
9. Estamos a pagar mais IMI?
10. Quem apoia as alterações ao IMI?

Estamos a pagar mais IMI?

Pergunta 9 de 10

Seguramente que sim. As mais recentes estatísticas da Autoridade Tributária e Aduaneira sobre o imposto municipal de imóveis revelam que receita liquidada em 2015, com referência ao ano de 2014, atingiu **1.567 milhões de euros**. Esta receita corresponde a um valor tributário dos imóveis de quase 420 mil milhões de euros.

O Fisco não tem dados do ano anterior, a divulgação das estatísticas foi interrompida durante vários anos, mas os dados relativos a 2009 dão-nos uma ideia da evolução. O IMI liquidado nesse ano ascendeu a 1.096 milhões de euros. Face a estes números, a liquidação efetuada no ano passado representa o crescimento de um terço da receita, que resulta sobretudo do processo de reavaliação extraordinária dos imóveis iniciado em 2012.

Enquanto o número de imóveis abrangido pelo IMI cresceu de 19,5 milhões para 19,7 milhões entre 2009 e 2014, uma subida ligeira de 1%, a **valorização deste património saltou de 273.153 milhões de euros para 419.393 milhões de euros**, o que traduz um acréscimo de mais de 50%.

O aumento da receita liquidada só não terá sido maior, porque a cláusula de salvaguarda, que travou as subidas do IMI ao máximo de 75 euros por ano, esteve em vigor até 2014.

Quem apoia as alterações ao IMI?

EXPLICADOR

IMI. O sol e a vista vão mesmo pagar mais imposto?

02 Agosto 2016 ↗ 505 📌

Ana Suspiro

1. Que alterações foram introduzidas no Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) ?
2. De onde vieram as alterações ao IMI?
3. Como se mede o valor da exposição solar e de uma vista?
4. Quando é que estas novas regras vão ser aplicadas ?
5. As novas regras vão aumentar o valor do IMI cobrado?
6. Como saber se vai pagar mais ou menos IMI?
7. Quando devo decidir se peço a reavaliação?
8. A possibilidade de as câmaras impugnarem o valor dos imóveis deve preocupar os contribuintes?
9. Estamos a pagar mais IMI?
10. Quem apoia as alterações ao IMI?

Quem apoia as alterações ao IMI?

Pergunta 10 de 10

O decreto-lei foi é da responsabilidade do governo que aproveitou uma autorização legislativa aprovada no Orçamento do Estado de 2016 para introduzir alterações aos códigos de vários impostos. O tema não foi discutido na Assembleia da República, ao contrário que acontece com a maioria dos pacotes legislativos que envolvem impostos. O decreto foi promulgado por Marcelo Rebelo de Sousa.

O PSD anunciou que [vai pedir](#) a suspensão do decreto-lei, para forçar a sua discussão no Parlamento. Leitão Amaro considera que as alterações são mais um aumento de impostos sobre as famílias e **desafiou os partidos à esquerda do PS** a mostrarem se apoiam esta iniciativa do governo socialista. E o CDS vai pelo mesmo caminho, tendo prometido uma iniciativa parlamentar (que ainda está por definir).

O PS defende que esta é uma “medida da mais elementar justiça”, segundo João Galamba, e que o que o Governo fez foi alterar o peso de um elemento do cálculo do IMI que já existe. **“Ninguém compreende que uma senhora que vive numa cave e outra que vive no último andar com uma vista fabulosa de Lisboa paguem exatamente o mesmo IMI”**, exemplifica.

Mais à esquerda, o PCP não se pronunciou sobre o decreto do Governo em si, concentrando-se na resposta aos ataques da direita que não aprovou a descida da taxa máxima do IMI, uma proposta de alteração dos comunistas ao Orçamento do Estado de 2016. O BE também reserva uma posição sobre o decreto para depois de uma avaliação do mesmo. Para os bloquistas basta que seja uma medida que “aumente a justiça fiscal”.

O Ministério das Finanças não se pronunciou ainda sobre o tema.

