



Publicado em *A Propriedade Urbana*, nº 3, Setembro de 1939 (Suplemento)

*

Grave e Urgente : Valores Matriciais

O valor matricial dum prédio, raro é hoje o fiel valor correspondente ao rendimento real, ou praticável que ele produz.

Os actuais valores matriciais dos prédios atribuídos por avaliações subordinadas a critérios heterogêneos e num momento de rendas altas por motivo da ocasional escassez de casas, excedem, na quase unanimidade dos casos, os seus valores práticos correspondentes aos seus rendimentos possíveis.

Pois é sobre esse *valor matricial* — mero valor teórico — que incide *a sisa*, nos casos de venda ou de transmissão de prédio por título oneroso, ou o imposto sucessório, nos casos de herança ou de transmissão por título gratuito.

A *base da tributação*, pois, e as *taxas* que aos casos se aplicam justificam a classificação de *grave urgente* que atribuímos a este problema, demandando estudo imediato e providências eficazes.

Acresce que, até ao decreto n.º 26.151, de 19 de Dezembro de 1935, o valor matricial dum prédio obtinha-se multiplicando o seu rendimento colectável pelo factor 15. Hoje, para se obter esse valor matricial há que multiplicar o mesmo rendimento colectável pelo factor 20, o que agravou os valores matriciais ou *bases de incidência de tributação* nos casos de que estamos tratando.

Outros factores ainda concorrem para tornar elevados os valores matriciais, sobretudo a redução das percentagens atribuídas para despesas de conservação. Sabe-se que o *rendimento colectável* de um prédio é o que resulta do seu rendimento bruto, ou ilíquido, deduzida a percentagem destinada a conservação. Assim, quanto menor for esta percentagem a deduzir, maior ficará o rendimento colectável e, conseqüentemente, o produto da sua multiplicação por 20, que determina o valor matricial.

A disposição do decreto 16.731, segundo a qual a percentagem para despesas de conservação foi reduzida e limitada ao máximo de 20% e ao mínimo de 10%, segundo o arbítrio das comissões avaliadoras, (ao contrário das percentagens que então vigoravam de 30, 20 ou 10% em relação à antiguidade da inscrição dos prédios), conduziu, a par do agravamento do factor de determinação, aos exagerados valores matriciais de agora.

Tais exageros tornam proibitivas as transacções e reduzem consideravelmente as heranças, quando não são estas totalmente absorvidas pelo imposto sucessório.

Ainda recentemente, por intermédio da nossa Bolsa da Propriedade, foi transaccionado um prédio por 40 contos cujo valor matricial era, e é, de 240 contos!

O comprador pagou de sisa 19.200\$00 (48% sobre o preço!) quando, pelo valor da transacção, deveria ter pago, apenas 3.200\$00, com aplicação da taxa em vigor.

Quando este prédio for transmitido para um filho do novo possuidor pagará ele cerca de 24 contos de imposto sucessório, o que significa que o Estado, em duas transmissões, o *confisca*. E se a transmissão se der para o cônjuge sobrevivente em regime de separação de bens, mais valerá a este entregar o prédio ao Estado pois o imposto sucessório a pagar será superior ao seu valor.

Casos análogos poderíamos citar, todos a demandar uma urgente revisão dos actuais valores matriciais.

A mais simples, prática e justa seria a determinação com base nos rendimentos efectivos dos prédios, (tanto mais que, como foi justamente estabelecido, é o que serve ao lançamento do Imposto Complementar), deduzindo-se-lhes as percentagens para despesas de conservação, as quais deveriam ser as que anteriormente estavam fixadas por serem insuficientes as actuais, e reduzindo-se de nove para 15 o factor de determinação do valor matricial.

* * *

Estes instantes e agravados assuntos demandam estudo e solução urgentes.

Sobre eles — valores matriciais, sisas e imposto sucessório— houve já uma voz, pelo menos, que na Assembleia Nacional se levantou: foi a do ilustre deputado Dr. Francisco Cardoso de Melo Machado, na sessão de 13 de Dezembro último.

De S. Ex.^a esperamos — e conosco a Nação, — persistência na solução de tão importantes problemas, males dignos de imediatos antídotos.

É oportuno recordar as frases dispensadas a estes assuntos pelo Sr. Ministro das Finanças no relatório que precede o orçamento geral do Estado para o ano corrente.

Diz o ilustre titular daquela pasta:

«Acerca de dois impostos em especial tem havido grande número de reclamações e a seu respeito *não podem julgar-se terminados os seus estudos nem fechada a discussão*. Refiro-me à sisa e ao imposto sucessório: quanto a ambos, muitas vezes se faz referência ao exagero dos valores que servem de base à liquidação e a serem altas as taxas aplicáveis, sobretudo nas transmissões gratuitas entre ascendentes e descendentes; quanto ao último, tem-se aludido a que, não podendo o imposto ser pago com o rendimento, ele obriga a liquidações ruinosas e é inimigo da coesão familiar».

A natureza destes problemas e a flagrante injustiça dos preceitos legais a que eles actualmente se subordinam são de tal modo inquietantes que cada dia de demora na sua solução aumenta a justificável impaciência que todos os dias nos é dado verificar.