

A progressividade do IMI

Opinião A progressividade do IMI foi criado.



Pedro Almeida e Sousa e Miguel Gonzalez Amado

Telles de Abreu Advogados

O Programa de Estabilidade 2016-2020, no capítulo dedicado à tributação do património, prevê a introdução de um mecanismo de progressividade na tributação direta do património imobiliário, tendo por referência o património imobiliário global detido.

De acordo com o referido documento, este redesenho da tributação direta deverá ainda conter mecanismos que incentivem a utilização produtiva do solo e o arrendamento da propriedade imobiliária, nomeadamente da habitação.

Importa preliminarmente observar que a introdução de progressividade na taxa de imposto era já uma medida constante do Programa de Governo, pelo que o Programa de Estabilidade vem agora concretizar – ainda que de forma muito pouco concreta – de que forma tal será aplicado. Na prática, a taxa de IMI será mais elevada em função do número de propriedades que o contribuinte tenha registadas em seu nome, o que deverá incluir não só prédios de habitação ou serviços, mas também, por exemplo, terrenos para construção ou rústicos. De forma sucinta, o modelo de progressividade passa por aplicar taxas diferenciadas em função do valor global dos imóveis.

Estas alterações em sede de IMI devem ser introduzidas através do Orçamento do Estado para 2017, o qual deverá ser conhecido em outubro deste ano, incidindo as mesmas sobre o imposto a pagar em 2018, referente ao ano anterior.

Importa, contudo, observar que o IMI, apesar de ser lançado, liquidado e cobrado pelo Estado, é um imposto municipal, motivo pelo qual a sua receita se destina às autarquias, pelo que uma hipotética substituição do atual Imposto do Selo – cuja receita pertence ao Estado – aplicável sobre os imóveis com um Valor Patrimonial Tributário superior a € 1.000.000, à taxa de 1%, por um IMI progressivo, consiste numa deslocação de uma receita do Estado para as autarquias, o que nos permite antever um desequilíbrio orçamental que deverá obrigar a uma nova sobrecarga fiscal por via de outros impostos.

Em nosso entendimento, a progressividade poderá desvirtuar a matriz caracterizadora deste imposto, até porque a Constituição da República Portuguesa apenas prevê a progressividade para o imposto sobre o rendimento pessoal e não para os que se aplicam ao património.

Por outro lado, compreendemos que, à partida, possa fazer sentido que os contribuintes que detenham mais património devam pagar mais imposto, em conformidade com o princípio da capacidade contributiva previsto na Lei Geral Tributária, o qual prevê que os impostos assentam essencialmente na capacidade contributiva revelada através do rendimento e do património dos contribuintes. No entanto, a implementação da progressividade no IMI suscita-nos diversas dúvidas, como por exemplo, ao nível da conjugação de tal progressividade com a existência de uma taxa de imposto mínima e máxima, bem como sobre qual a margem de atuação que irá ser conferida às autarquias locais ou, sob outro ponto de vista, de que forma irá ser distribuído o valor do IMI no caso de um contribuinte que detém imóveis localizados em municípios distintos.

Em suma, a introdução da progressividade no IMI permite-nos antever, desde logo, um aumento na complexidade técnica ao nível deste imposto e, conseqüentemente, na sua aplicação prática por parte da Autoridade Tributária e Aduaneira, no entanto tal alteração legislativa afigura-se-nos, ainda, muito pouco clara ao nível da sua redação e respetiva incidência. Por outro lado, a eventual eliminação da norma que atualmente

prevê a aplicação da taxa de 1%, em sede de Imposto do Selo, sobre os imóveis com um Valor Patrimonial Tributário superior a € 1.000.000, permite-nos vislumbrar uma luz ao fundo do túnel na diminuição do número de litígios entre os contribuintes e a Autoridade Tributária e Aduaneira, decorrente da errónea interpretação da lei que, em determinadas situações, esta entidade persiste em efetuar.

Por outro lado, parece-nos que não podemos deixar de assumir que esta medida desloca claramente a génese do imposto – é ainda um imposto que municia com receita, as autarquias onde os prédios se situam, para que assim possam tratar das infraestruturas que os rodeiam – para um imposto que visa a aplicação, tendencialmente enviesada, do princípio da capacidade contributiva.

Na verdade, ninguém poderá afirmar com segurança que a detenção de mais que um imóvel, equivale a um aumento da capacidade contributiva, o que já não será o caso se associarmos o imposto à rentabilidade desse mesmo imóvel.

Por outro lado, a recuperação do mercado imobiliário, nas zonas prime do país, nada nos trouxe de animador para os imóveis que nunca terão mercado, isto é, para as cerca de 150.000 casas que não tinham habitantes, por falta de população. Referimo-nos, por exemplo, aos concelhos limítrofes de Lisboa, do Porto e de Braga, onde esta sobrecarga fiscal poderá funcionar como alavanca na deterioração das condições dos imóveis (lembramo-nos do problemático pagamento dos financiamentos), que pelo que acima dissemos, só têm soluções difíceis e apenas de muito longo prazo.

De facto, tendo em apreço as preocupações de todos aqueles que desenvolvem a sua atividade no sector imobiliário, gostaríamos que esta introdução legislativa estivesse, igualmente, associada uma revisão ou até desaparecimento, do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, o que certamente não se irá verificar.

Por outro lado, não podemos deixar de constatar que, lentamente, ao som da fanfarra surda dos compromissos programáticos, caminhamos para o afastamento dos investidores nacionais e estrangeiros que tanta falta fazem aos pobres cofres do país e aos que nele, pior, vivem.