

Balcão do arrendamento é “um buraco legal”

O atraso na entrada em vigor do novo Balcão Nacional do Arrendamento, cuja legislação também não foi ainda publicada em Diário da República, é “mais um sinal da grande falta de preparação e irresponsabilidade do Governo” na implementação da nova lei das rendas, acusa Luis Meneses Leitão. O presidente da Associação Lisbonense de Proprietários sublinha que neste momento, para avançar com um despejo os senhorios têm de ir primeiro ao tribunal com uma acção declarativa que ateste que têm esse direito “porque os títulos executivos que existiam foram todos remetidos ao BNA e este não existe”. Na prática, diz, estamos perante um “buraco legal”.

IMPOSTOS

Fisco está a cobrar taxa de luxo também a terrenos

Proprietários surpreendidos com notas de liquidação. Finanças garantem que opção tem cobertura legal

FILOMENA LANÇA
ELISABETE MIRANDA
filomenalanca@negocios.pt

Os proprietários de terrenos urbanos para construção de valor patrimonial tributário (VPT) acima de um milhão de euros estão a receber notificações das Finanças para pagarem o imposto de selo destinado a taxar os prédios de luxo, criado pelo Governo em Outubro deste ano e cujo prazo de pagamento termina no próximo dia 20 de Dezembro. As notas de liquidação estão a surpreender, uma vez que desde sempre a nova taxa foi apresentada como sendo destinada a prédios com afectação habitacional, como está previsto na lei. E, segundo os especialistas contactados pelas Finanças, a questão é incontornável: os terrenos não devem ser abrangidos e os contribuintes devem reclamar e, se for caso disso, impugnar a liquidação junto dos tribunais.

A Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) confirma que, de facto, os terrenos para construção estão a ser tributados: “os prédios urbanos que sejam terrenos para construção e aos quais tenha sido atribuída a afectação habitacional no âmbito das respectivas avaliações, nos termos do artigo 38º do CIMI (constando tal afectação das respectivas matrizes), estão sujeitos a imposto do selo”, afirma fonte oficial.

Silvério Mateus, especialista em impostos sobre o património, não tem dúvidas: Esta decisão do Fisco “é um rotundo disparate”, já que “um terreno para construção ainda não é um prédio afecto à habitação”. Quando a lei fala em “afectação habitacional” isso “pressupõe uma abordagem funcional, ora, um terreno para construção não é per si um prédio habitável”, considera. E, mesmo que haja um licenciamento, “este não garante que a construção seja realizada”.

Os prédios urbanos que sejam terrenos para construção e aos quais tenha sido atribuída a afectação habitacional (...), estão sujeitos imposto do selo.

AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA

Advogados preparam-se para ir para tribunal

Pedro Marinho Falcão, advogado, também não tem dúvidas de que “os terrenos não têm afectação na matriz”, sendo “meramente terrenos para construção”, pelo que as liquidações efectuadas a estes proprietários devem ser alvo de reclamação imediata.

Interpretação idêntica tem Ricardo da Palma Borges, outro especialista em Fiscalidade. “Não sei se é má-fé, se é incúria [do Fisco]”, mas, “à partida, afectação habitacional tem um prédio onde está a viver alguém. O Fisco está a aplicar um conceito de afectação virtual. Afectar é alocar a um determinado fim”, considera. O advogado, que se prepara já para ir para os tribunais, considera que “dizer que um terreno para construção é alocado à habitação trata-se de um fim teórico. É um conceito que vem completamente ao arrepio da lei”.

Às críticas a AT responde com uma explicação técnica: Na prática,

apesar de estar em casa o imposto do selo – foi criada uma nova verba para acomodar esta taxa especial – aplicam-se as regras do IMI e, subsidiariamente, o respectivo código. Ora, a fórmula de cálculo do IMI inclui o chamado “coeficiente de afectação, “que se aplica indistintamente a todos prédios urbanos em função do tipo de utilização”. No caso de terrenos para construção, explica ainda o Fisco, a afectação habitacional é determinada “com base no alvará de loteamento, ou, caso não exista, pelo alvará de licença de construção, projecto aprovado, comunicação prévia, informação prévia favorável ou documento comprovativo de viabilidade construtiva”.

É impossível contabilizar quantos terrenos para construção poderão ser abrangidos por este imposto especial, mas Pedro Marinho Falcão admite que deverá ser “um número considerável”. Reis Campos, presidente da Confederação da Construção e do Imobiliário, concorda e lembra que: “será mais um problema para as construtoras”, que estão já a passar tempos complicados. “Há muitas que têm os terrenos comprados mas ainda sem projecto, outras não levantam as licenças porque não tem dinheiro para avançar com as obras”, explica.

Este ano está previsto um regime transitório durante o qual a taxa do imposto é de 0,5 % para os prédios já avaliados e de 0,8% para os ainda não avaliados. A partir do próximo ano a taxa fixar-se-á em 1%.

Saiba mais

 > **Entrevista**

Ricardo da Palma Borges

Em Lex, o advogado defende que o imposto sobre prédios de luxo não tem pés nem cabeça.

Prédios em propriedade vertical também abrangidos

Os proprietários de prédios com várias fracções que não se encontram ainda em propriedade horizontal – imóveis antigos, em regra destinados ao arrendamento – estão também a receber a nota de liquidação das Finanças a indicar que terão de pagar o imposto do selo especial para imóveis acima de um milhão de euros. A Associação Lisbonense de Proprietários (ALP) alertou desde logo para esta possibilidade que acabaria por se confirmar, agora que as notas de liquidação começam a chegar a casa dos proprietários.

Também aqui se preparam reclamações, sobretudo porque isso está a acontecer apesar de os prédios em questão já estarem, para efeitos de IMI, dividi-

Prédios tributados por fracções mas sem propriedade horizontal vão pagar taxa de luxo.

dos em fracções que, por sua vez, são tributadas individualmente. O ponto controverso está no facto de, apesar disso, manterem uma raiz comum em termos matriciais, o que faz com que o Fisco opte pela tributação conjunta.

Um problema semelhante se coloca para os prédios que fazem parte de heranças indivisas. Os vários herdeiros estão também a ser notificados para pagar o imposto.

Segundo Luís Meneses Leitão, presidente da ALP, a questão ainda não tem maiores dimensões porque a avaliação geral de imóveis não está concluída e muitos destes prédios não foram reavaliados, mantendo valores na matriz longe de um milhão de euros. A partir do próximo ano a situação já será diferente, uma vez que se estima que a avaliação geral fique concluída no final do primeiro trimestre. **FL**

lei plenamente em vigor o mais rapidamente possível. Ainda que haja lugar a retroactivos, “continuará a ser um sério prejuízo para os senhorios”, argumenta Luís Meneses Leitão, presidente a ALP. E questiona: “Serão pagos também juros? E quem garante que os inquilinos terão depois possibilidade financeira de pagar os retroactivos, mesmo que diluídos nos meses seguintes?” Meneses Leitão levanta ainda outra dúvida: o Governo tem uma autorização legislativa para rever o diploma do RABC, não para alterar a data da entrada em vigor da lei das rendas, pelo que não é de afastar aqui um problema de inconstitucionalidade, sustenta.

António Machado, da Associação dos Inquilinos Lisbonense (AIL), frisa que não têm ainda uma informação oficial, mas esta tem vindo a defender a suspensão da aplicação da Lei que, defende, deverá aplicar-se a todos os inquilinos e não apenas aos que tiveram cortes nos subsídios.

Entrevista Crise e fiscalidade do imobiliário

RICARDO DA PALMA BORGES, ADVOGADO

“Este é o novo imposto mais estúpido do mundo”

O imposto sobre “prédios de luxo” não tem pés nem cabeça. É um número de circo para fazer crer que os ricos são tributados, sustenta o advogado Ricardo da Palma Borges

ELISABETE MIRANDA
elisabetemiranda@negocios.pt

Este mês paga-se pela primeira vez o imposto sobre “imóveis de luxo”. Vai dar muito trabalho aos consultores fiscais?

Acho que o Ministério das Finanças é que deve estar com alguma dificuldade em operacionalizar esta forma de tributação.

Porquê?

Porque este é o novo imposto mais estúpido do mundo. Para começar, a lei baseia-se num conceito que é de “prédio de afectação habitacional”, que não está definido em lado algum. Se formos ao código do IMI temos os prédios rústicos, urbanos, habitacionais, comerciais, de serviços... mas o que é que é isto de “prédio de afectação habitacional”? Um prédio em propriedade vertical com lojas, escritórios e habitação é de afectação habitacional? É preciso que a afectação seja exclusiva? Tem de haver um qualquer grau de afectação? A lei não esclarece isto.

Tem algum palpite sobre porque é que o conceito é tão vago?

O conceito faria sentido se fosse para tributar os prédios fruídos pelos próprios. Se não for assim, não vejo qual o sentido desta invenção.

Será para se poder tributar os terrenos para construção (ver página 27)?

Essa é surpreendente. Só em sonhos é que um terreno é uma casa. Falta saber porque é que não houve

uma definição prévia, porque não se disse claramente o que se pretendia tributar.

Acha que houve má fé?

Não sei se é má-fé, se é incúria. À partida, “afectação habitacional” é um prédio onde está a viver alguém. Afectar é alocar a um determinado fim. Dizer que um terreno para construção é alocado à habitação trata-se de um fim teórico, uma afectação virtual. É um conceito que vem completamente ao arrepio da tradição do IMI e do IRS. Há uma inconstitucionalidade clara pela indefinição do conceito.

Quais são as outras?

São várias. A lei distingue prédios em propriedade vertical e horizontal, discriminando negativamente os primeiros. Se houver uma herança indivisa de dez pessoas, cada uma tem 100 mil euros de riqueza imobiliária, mas tem de pagar o imposto. Mais: nos prédios com rendas antigas, não existem cláusulas de salvaguarda tal como há para efeitos de IMI. Não há coerência entre esta medida e a reforma do arrendamento.

As Finanças estão a fazer as avaliações como se os prédios estivessem em propriedade horizontal. Não resolve?

Mas isso não implica necessariamente que haja uma liquidação do Selo de acordo com esta lógica. Porque a lei só fala em prédio, e não em partes de prédio, como acontece no caso do IMI.

Que outras críticas aponta ao imposto?

Não se percebe o que se pretende tributar. Se for a riqueza imobiliária, então, seja eu um senhorio de habitação, de comércio, de escritórios tudo devia ser tributado. Porque só se tributa a habitação? Outro exemplo: se houver um imóvel num fundo de investimento imobiliário no valor de 10 milhões de euros, que pertence a 1.000 investidores, cada pessoa investiu 10 mil euros, mas por intermédio do fundo pagam o novo imposto. Este imposto é um exercício de mistificação, é um exercício de circo. Parece que o prédio é o novo sujeito de imposto, foi personificado fiscalmente, parece que o prédio é uma pessoa, com riqueza, com manifestações de capacidade contributiva.

O Selo é uma espécie de imposto residual. Não dá essa margem ao legislador de transformar o prédio em sujeito passivo?

Isto é uma tributação selectiva e sem critério. A partir do momento em que se tributa o prédio, está tudo errado.

Porque acha que não se tributa a pessoa?

Porque era muito mais complexo. Era mais fácil chegar à matriz e tributar o prédio, do que atender às características pessoais do sujeito passivo. Isto é uma medida de receita, não é de moralização, porque ela é de moralidade duvidosa.

Pela receita não será. Ela é irrisória. É uma medida “gangnam style”.



Este imposto tem todas as condições para ser declarado inconstitucional. Falta-lhe generalidade, abstracção, universalidade, igualdade.

Cria-se a ilusão de que a medida atinge os ricos, mas não. (...) É para inglês ver.

A política conta mais do que o direito. Parece mais importante vender a ilusão de que se faz, do que a verdade.

Vamos tributar os prédios com “style”, para inglês ver. Cria-se nas pessoas a ilusão de que esta medida atinge os ricos, mas não. Atinge as pessoas com ricos prédios.

Acha que vai alimentar muita litigância?

Este imposto tem todas as condições para ser declarado inconstitucional. Todas. A redacção desta medida não passava numa cadeira da faculdade de direito. Os elementos essenciais do imposto não estão claramente definidos. É um imposto com falta de generalidade, abstracção, universalidade, igualdade...

As pessoas que redigem as leis já passaram pelos bancos universitários. Como se compreende o erro?

Primeiro, a política conta mais que o direito. Parece mais importante vender a ilusão de que se faz, que por uma medida deste género se faz pagar os ricos, do que a verdade. Em segundo, a receita parece ser mais importante do que o direito. Em verdade isto não faz os ricos pagar o imposto. Mesmo o antigo imposto mais estúpido do mundo, que é a sisa, agora o IMT, tem uma lógica de escalões e consagra uma isenção de base. Não se dá a circunstância de um prédio com 999.999 mil euros não pagar nada e um prédio com um milhão de euros pagar muito. Aqui não, há um salto abrupto. É o mesmo que, no IRS, uma pessoa por ganhar mais um euro subir de escalão, ficando com menos dinheiro do que a pessoa do escalão anterior. No IRS isso não é possível.

Miguel Baltazar



Regras fiscais forçam empresas a pedir insolvência

As empresas em apuros financeiros que entregam bens ao banco em dação em pagamento são empurradas para a insolvência, mesmo sem necessidade. A responsabilidade é das regras fiscais, que, ao obrigarem ao reconhecimento da mais-valia realizada com a entrega do bem, forçam ao pagamento de IRC.

O alerta é deixado por Ricardo da Palma Borges, que, em entrevista ao **Negócios**, defende que se altere este quadro legal. Caso contrário, as empresas vêm-se obrigadas a uma de duas situações: ou recorrem à insolvência para evitar o pagamento de IRC sobre a mais-valia, ou vão lá pagar porque acabam por não ter dinheiro para pagar o imposto.

Tecnicamente, “quando a empresa faz uma dação em pagamento é como se estivesse a vender o bem ao banco, a receber o dinheiro e pagar ao banco com o dinheiro da venda”. Resulta daqui que, se o bem

estiver já muito amortizado contabilisticamente e tiver um bom valor de mercado, a venda dará lugar a uma mais-valia, concorrendo esta para o lucro tributável.

Embora o IRC incida sobre a matéria colectável, tanto a derrama municipal como a estadual incidem sobre o lucro tributável. Acresce ainda que as novas regras de reporte de prejuízos exigem que a empresa pague pelo menos 25% sobre o lucro, recorda o advogado.

Corolário: “A empresa não tem capacidade contributiva, não viu dinheiro nenhum, porque se limitou a dar o imóvel ao banco para pagar a dívida, mas vai ter de pagar IRC”, descreve Ricardo Borges. Socorrendo-se de casos concretos de clientes seus, o advogado diz que, deste modo, “estamos a obrigar as empresas, ou por uma via ou por outra, a irem para insolvência e a entupir os tribunais” **EM**

“Devia haver regime simplificado de IRS para rendas”

Numa altura em que a crise e as restrições ao crédito bancário estão a criar uma nova geração de senhorios, o Governo devia preocupar-se em lançar medidas que simplifiquem o arrendamento e aliviem os custos que lhe estão associados. A criação de um regime simplificado em IRS, à semelhança do que existe para os trabalhadores independentes, é uma das sugestões deixadas por Ricardo da Palma Borges.

“Poderia criar-se um regime simplificado para o arrendamento, onde se presume um determinado nível de despesas, como o IMI, esgotos, seguros, amortizações, e tributava-se uma fracção da renda bruta”, sugere o advogado, em entrevista ao **Negócios**. As vantagens

passam pela “dispensa das inspecções e da papelada”.

Caso não se pretenda seguir por este caminho, Ricardo da Palma Borges sugere, em alternativa, que o Governo alargue o leque de deduções.

Actualmente os senhorios podem descontar o IMI pago e as despesas de conservação e manutenção do edifício (e, agora, também o imposto de selo, caso seja um imóvel de “luxo”, um universo que é considerado pequeno. “Por exemplo, um proprietário é obrigado a ter um certificado energético para arrendar, mas não pode deduzir os custos desse certificado em IRS. Também não pode deduzir os custos em que incorre com o anúncio e

a mediação a que recorre para arrendar”, exemplifica o advogado.

O alargamento do leque de deduções permitiria aumentar o nível de cumprimento fiscal: “As deduções são muito curtas e não incentiva o cumprimento fiscal. Se calhar mais vale pedir que o trabalho do arquitecto na emissão do certificado energético e do mediador sejam feitos sem IVA porque eles não aproveitam fiscalmente”. Outra vantagem seria alinhar os benefícios concedidos aos senhorios singulares com os que já são atribuídos às sociedades imobiliárias. “Há proprietários que constituem sociedades irregulares que apenas existem fiscalmente, e afectam os imóveis a essa sociedade. Em sede de IRC, já

conseguem deduzir vários custos, conseguem alargar o grau de dedução das despesas”, explica Ricardo da Palma Borges.

O advogado é elogioso em relação à introdução de uma taxa especial de 28% sobre os rendimentos prediais a partir de 2013, embora admita que o significativo aumento de imposto que entretanto se verificou retire alguma vantagem à medida. “Descer a taxa de tributação para 28% é importante pois permite criar maior neutralidade entre o investimento imobiliário e o financeiro”, diz. Contudo, com a taxa de tributação tão alta, pode haver uma parte dos contribuintes a quem ela não aproveite, sendo forçado a englobar os rendimentos. **EM**

A taxa de 28% é positiva porque não há razão para o investimento em imobiliário ser mais tributado que noutros investimentos. Mas não chega. É preciso alargar as deduções.

Pub

“Clarificar e agilizar com rigor e seriedade todo o processo de um leilão público será sempre o nosso objectivo.”

António Seabra
CEO e Fundador da Domus Legis

Encontre a sua oportunidade, analise a sua estratégia e solidifique o seu sucesso

www.domuslegislda.com

Porto - Lisboa - Algarve - Madeira