



Update

Momentum



Fiscal

22 de novembro de 2016

PROPOSTA DO ORÇAMENTO DO ESTADO PARA 2017

Adicional ao IMI: alteração profunda à proposta inicial para o novo imposto sobre o património imobiliário

No passado dia 18 de Novembro, terminou o prazo para apresentação de propostas de alteração ao Orçamento do Estado para 2017.

Entre as várias propostas apresentadas, gostaríamos de chamar a atenção para aquelas que respeitam ao novo imposto sobre o património imobiliário: o Adicional ao IMI.

A versão inicialmente proposta para este imposto suscitava muitas dúvidas, tinha lacunas em matérias importantes e discriminava entre tipos de imóveis e contribuintes, sendo, por vezes, difícil identificar o fio condutor para a redação proposta.

As propostas mais relevantes de alteração a este novo imposto foram apresentadas pelos grupos parlamentares do Partido Socialista (“PS”) e do Partido Comunista Português (“PCP”) e visam reestruturar, de forma significativa, a estrutura inicialmente pretendida para o Adicional.

De resto, as redações constantes dos documentos apresentados por estes grupos parlamentares apresentam-se mais simples do que a versão inicial do diploma, representando, porém, uma profunda alteração face a esta.



De forma resumida, as principais alterações face à versão inicial são as seguintes:

- **Alargamento do leque de imóveis excluídos do âmbito de incidência do imposto:** a versão inicial do diploma excluía os prédios classificados como “industriais” e os prédios urbanos licenciados para a atividade turística, estes últimos desde que devidamente declarado e comprovado o seu destino.

A redação ora proposta alarga a exclusão a prédios urbanos classificados como “comerciais, industriais ou para serviços” e “outros”.

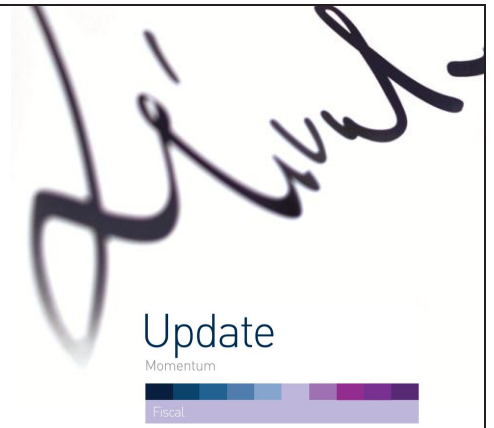
Esta alteração constitui, em nossa opinião, o aspeto mais relevante da nova redação dado que modifica, por completo, a face do novo imposto.

Como principal consequência da redação ora proposta, conclui-se, desde logo, que **o Adicional não incidirá sobre imóveis afetos a uma atividade comercial, industrial ou agrícola**, o que, em termos práticos, permitirá afastar do âmbito de incidência do imposto a maior parte do património imobiliário detido por empresas.

De facto, sendo aprovada esta proposta, **o Adicional incidirá fundamentalmente sobre imóveis destinados à habitação**.

Para além disso, são eliminadas as múltiplas exceções anteriormente previstas, tais como as regras de cálculo específicas para sociedades abrangidas pelo Regime Especial de Tributação dos Grupos de Sociedades, para sociedades que se dedicam à compra e venda de imóveis ou cujo ativo é composto em mais de 50% por imóveis não afetos à atividade.

O alargamento do leque de imóveis excluídos do imposto e a eliminação das mencionadas exceções parecem-nos boas novidades, uma vez que, sobretudo as exceções em apreço, eram um dos principais focos de dúvidas no que concerne ao novo Adicional.



Aliás, cabe referir que a proposta do PCP caminha em idêntico sentido, prevendo, inclusivamente, uma referência expressa à sua aplicação apenas sobre prédios destinados à habitação. Como significativa diferença face à proposta do PS, o PCP propõe uma exclusão expressa de incidência sobre imóveis destinados à habitação que pertençam a instituições de crédito ou empresas de seguros e resseguros.

- Face ao referido alargamento, o PS propõe que **as pessoas coletivas deixem de beneficiar da exclusão de tributação sobre o património imobiliário até ao valor de € 600.000.**

Embora, à primeira vista, esta eliminação pareça penalizadora para as empresas, a mesma deve ser avaliada à luz do alargamento da exclusão de incidência acima referido, o qual, em princípio, até se poderá revelar vantajoso para empresas que possuam exclusiva ou predominantemente imóveis afetos à respetiva atividade que passam simplesmente estar excluídos do âmbito do imposto.

Cabe, porém, referir que a proposta do PS prevê tal exclusão de tributação sobre € 600.000 se manterá para as pessoas singulares e as heranças indivisas.

Já o PCP prevê manter tal exclusão, também, para as pessoas coletivas.

- Ambos os grupos parlamentares propõem **aumentar a taxa** embora em termos distintos. O PS propõe um aumento de 0,3% para 0,4% no caso das pessoas coletivas.

Já as pessoas singulares, passam a encontrar-se sujeitas a uma tributação progressiva: após aplicação da mencionada dedução de € 600.000, será aplicada uma taxa de 0,7% à diferença entre € 1.000.000 e os € 600.000 e uma taxa marginal de 1% sobre o património imobiliário que exceda € 1.000.000.

Verifica-se, assim, uma aproximação à redação da atual verba 28 da Tabela Geral do Imposto do Selo, que será revogada para dar lugar ao novo Adicional. Não obstante, o Adicional será mais oneroso para



as pessoas singulares do que o referido Imposto do Selo, na medida em que este apenas tributa imóveis cujo valor patrimonial tributário individualmente considerado exceda € 1.000.000.

O PCP prevê uma maior progressividade do imposto, com taxas normais que variam entre 0,8% e 2%, esta última para um património imobiliário de valor igual ou superior a € 2.000.000. sem prejuízo, o PCP propõe manter a tributação, em sede de Adicional, apenas para patrimónios imobiliários que excedam € 600.000.

- Igualmente de forma semelhante à atual verba 28 e ao que consta do próprio Código do IMI, ambos os grupos parlamentares propõem manter uma taxa agravada de 7,5% para prédios que sejam propriedade de entidades sujeitas a um regime fiscal mais favorável.

A Proposta do OE continuará em discussão no Parlamento até ao próximo dia 28 de Novembro, sendo objeto de votação final global, no plenário, no dia 29.

Aguardemos as discussões que se avizinham e a votação final para ficarmos a conhecer a estrutura definitiva do novo Adicional ao IMI.

Diogo Feio
(dtf@servulo.com)

Teresa Pala Schwalbach
(tps@servulo.com)