



Injustiça e fraude fiscais nos impostos sobre o património imobiliário

Já se apercebeu o estimado leitor que todos os dias nos cartórios notariais portugueses são praticadas “à luz do dia”, centenas de fraudes fiscais, onde são declarados valores quantas (na maior parte) vezes ridículos como sendo o preço de compra e venda de imóveis?

Diz a lei que o Imposto Municipal de SISA é apurado tendo em conta o valor mais elevado de entre o preço declarado na escritura de compra e venda e o do valor patrimonial do imóvel constante da matriz predial, isto é, aquele que é apurado pelos Serviços da Repartição de Finanças da área do imóvel.

Ora, se o valor patrimonial do imóvel, ou seja, aquele que, normalmente, há muitos anos lhe foi atribuído pelas Finanças, é muito inferior ao seu valor no mercado imobiliário, não será tal desiderato um convite aos particulares a declararem valores (muito) inferiores aos reais nas escrituras?

Na verdade, são muitos milhares de eu-

ros que todos os dias deixam de entrar nos cofres do erário público, desde logo, pelas mais-valias que deixam de ser tributadas em sede de IRS, mas, sobretudo, pelo Imposto Municipal de SISA que deixa de ser cobrado, o qual como é sabido constitui importante receita das autarquias, a qual certamente, a ser cobrada, aliviaria, as transferências do Orçamento do Estado.

Na verdade, são muitos milhares de euros que todos os dias deixam de entrar nos cofres do erário público.

Mas, a gravidade da situação não se fica pelo IRS e pelo SISA não cobrados, estendendo-se à Contribuição Autárquica e à Taxa de Conservação de Esgotos, ambas estabelecidas com base em percentagens calculadas sobre os valores constantes das matrizes prediais apurados pelos Serviços das Repartições de Finanças.

Atente o estimado leitor no exemplo de um imóvel com três assoalhadas, destinado a habitação, em Lisboa, com cerca de 50 anos, com um valor patrimonial de 1000 euros, mas com um valor real de 145 000 euros (não pense o leitor que aquele valor matricial não tem correspondência nos constantes das matrizes prediais urbanas da maior parte dos prédios antigos de Lisboa, Porto, etc...):

- O imóvel foi vendido pelo preço real de 145 000 euros, tendo sido declarado na escritura de compra e venda, o valor ditado pela consciência dos intervenientes e que até implica a isenção do pagamento de SISA, por exemplo, 60 000 euros. Neste momento, o erário público perdeu em Imposto Municipal de SISA que não deu en-

trada nos seus cofres, o montante de 11 121,60 euros. Isto, para não falar no Imposto de Selo e Emolumentos Notariais e de Registo Predial que foram pagos tendo em conta o valor simulado;

- De Contribuição Autárquica (CA), a perda será igualmente considerável, dado o baixo valor patrimonial do imóvel, ao qual será aplicado uma taxa fixada pela Assembleia Municipal que pode variar

E não se diga que muitos inquilinos não poderão pagar as novas rendas. Haja a coragem para mudar!

entre os 0,7 por cento e os 1,3 por cento, e que é presentemente em Lisboa de 1,1 por cento. Aqui, em vez de 1595 euros, o proprietário paga 11 euros por ano;

- De Taxa de Conservação de Esgotos, que é presentemente em Lisboa de 0,25 por cento do valor patrimonial do imóvel fixado na matriz, em vez de 362,50 euros, o proprietário paga 2,50 euros por ano.

Nesta altura, pensará o estimado leitor que escapa ao Estado aquilo que não escaparia ao mais distraído: o erário público perde vários milhares de euros por ano em cada imóvel cujo valor patrimonial se encontre desactualizado.

Multiplique-se, pois, a operação por muitas centenas, mesmo milhares de casos. Pense também na profunda injustiça para o contribuinte que por consciência ou por força da actualização dos valores matriciais do seu imóvel, se vê tributado, pelos valores reais em SISA, CA e TCE.

Se o estimado leitor já não o sabia antes, neste momento, estará convencido que mais vale adquirir imóveis antigos de bai-

xo valor patrimonial, do que imóveis acabados de construir. E, não estaria errado, não fosse o mercado na maior parte das vezes arrecadar aquilo que o Estado não quer receber. Refiro-me aos valores por vezes bastante elevados no mercado de revenda de imóveis antigos, onde o particular faz entrar no preço do imóvel o que o Estado se abstém de cobrar em impostos e taxas.

É, pois, o Estado que quer combater, de forma desejável, diga-se, a fraude fiscal em IRS e em IRC, o mesmo que permite e fomenta, por inacção, por total inépcia, a fraude fiscal no Imposto Municipal de SISA, na CA, na Taxa de Conservação de Esgotos, nos Emolumentos Notariais, Prediais, etc...


Pense, agora, o estimado leitor, no que a actualização dos valores patrimoniais dos imóveis poderia trazer em justiça fiscal e no aumento das receitas do erário público, que se poderia dar ao “luxo”, inclusive, de baixar (ou mesmo acabar) o SISA, a CA e a Taxa de Conservação de Esgotos, que pressupõem valores matriciais baixos, e que por isso constituem encargos escandalosamente elevados quando calculados sobre valores matriciais actualizados.

Mas, pense, sobretudo, no que a actualização dos valores matriciais com o incremento de receitas em SISA, CA e TCE, permitiria fazer pelo acervo de prédios degradados nas grandes centros urbanos

e periferias.

Efectivamente, a alteração introduzida ao n.º 2 do art.º 12 do Regime do Arrendamento Urbano aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, pelo DL n.º 329-B/2000, de 22 de Dezembro, que permite aos senhorios aumentar as rendas após a realização de obras de conservação ordinária (o que até então não era permitido), quedou-se por ser manifestamente insuficiente, para pôr cobro ao estado de degradação em que se encontram centenas de prédios nos grandes centros urbanos. É inexorável, a conclusão de que há que tomar medidas de fundo, que passem pela actualização do valor patrimonial dos imóveis, permitindo a actualização dos seus rendimentos colectáveis, com a actualização das rendas para valores consentâneos com o valor real dos imóveis e com as necessidades de conservação dos edifícios.

E não se diga que muitos inquilinos não poderão pagar as novas rendas, porque, para além de aos senhorios não se dever assacar um dever de solidariedade que quando muito incumbe ao Estado, por outro lado, as novas receitas provenientes de cobranças em SISA, CA e TCE, até permitiriam subsidiar esses aumentos a quem realmente não os pudesse suportar, acabando-se de vez com a tremenda injustiça e fraude fiscais que a actual desactualização de valores persiste em perpetuar.

Haja a coragem para mudar! 

A. JAIME MARTINS,
Advogado de Alcides Martins & Associados, Sociedade de Advogados,
docente universitário.