

06 DE FEVEREIRO DE 2023

FLASH NORMATIVO

*Aumento do valor médio de construção
e agravamento de IMI:*

Requerer (ou não) a reavaliação dos prédios?

Neste primeiro mês do ano, e através da Portaria n.º 7-A/2023, foi aprovado o valor médio de construção para vigorar em 2023.

Como é sabido, este indicador assume especial relevância no âmbito do apuramento do valor patrimonial tributável dos imóveis, devendo ser, de acordo com a fórmula vigente, multiplicado pelos metros quadrados do prédio (valores estes, posteriormente corrigidos, em função da natureza de cada uma das áreas).

Ora, foi agora estipulado que tal valor passa a ser de € 532,00, sendo que no ano de 2022 o mesmo indicativo tinha o valor de € 512,00, verificando-se, assim, um novo aumento. Tem sido esta, aliás, a tendência verificada, dado que, no ano de 2018, o valor médio de construção era de € 482,40.

Este novo valor será aplicado a todos os prédios avaliados no ano de 2023, o que, desde logo, implica que os mesmos terão um Valor Patrimonial Tributário superior (e, logo, implicarão um consequente agravamento em sede de IMI), em comparação com prédios com características idênticas, mas avaliados em anos anteriores.

Para além do referido impacto imediato, os contribuintes deverão ponderar os efeitos que este aumento de valor poderá ter em prédios avaliados em anos anteriores.

Com efeito, a Lei prevê que os contribuintes possam, a cada 3 anos, solicitar à Autoridade Tributária e Aduaneira a reavaliação do valor patrimonial tributário dos prédios. Este procedimento pode ter vantagens dado que, com o passar do tempo, o valor patrimonial tributário tenderá a degradar-se em virtude do aumento do coeficiente de vetustez (que reflete a “idade” do prédio), e que sendo um coeficiente minorativo, retira necessariamente valor.

Contudo, em face dos constantes aumentos do valor médio de construção, em especial nos últimos 5 anos, o efeito (minorativo) do coeficiente de vetustez pode ser sobrecompensado.

Perante este quadro, e antes de requerer a reavaliação dos prédios de que são proprietários, os contribuintes deverão simular o resultado final, e ponderar se, de um ponto de vista económico, se justifica atualizar o valor patrimonial tributário.