



Avaliação do património rústico já está em marcha

Autoridade Tributária e Instituto Superior de Agronomia estão a trabalhar num modelo de avaliação e já concluíram a primeira fase. Objetivo é ordenar o território através da política fiscal.

ECONOMIA 14 e 15

Área: 1271cm² / 45%

Tiragem: 16 981

FOTO

Cores: 4 Cores

ID: 6888291

Avaliação geral do património rústico já está em marcha

IMPOSTOS



A avaliação geral dos prédios rústicos devia ter avançado em 2017, mas só agora está a ser concretizada. Fisco não diz quando terminará.



A AT tem estado a trabalhar com o Instituto Superior de Agronomia e já tem concluída a primeira fase do trabalho. Objetivo é ordenar o território através da política fiscal.

FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

O Fisco tem estado a trabalhar com o Instituto Superior de Agronomia (ISA), para desenvolver um modelo de avaliação dos prédios rústicos tendo em conta a sua “qualidade, capacidade ecológica e geração de serviços de ecossistemas”. O objetivo é avançar com uma avaliação geral destas propriedades, à semelhança do que aconteceu em 2013 com os prédios urbanos, e atualizar o valor patrimonial tributário (VPT) que serve de base ao cálculo do IMI a pagar pelos proprietários. De acordo com o relatório de atividades de 2019 da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), recentemente divulgado, está concluída uma primeira fase de recolha de dados biofísicos, que estão agora a ser articulados com informação socioeconómica.

A decisão de avançar com este trabalho já vem do Orçamento do Estado para 2017. Nesse mesmo ano o Governo deveria iniciar “um processo de avaliação geral dos prédios rústicos de área igual ou superior a 50 hectares”. No entanto, só agora o trabalho está a ganhar forma e, segundo o relatório do Fisco, neste momento está reunido “um conjunto de dados geográficos que materializam no espaço diversos índices biofísicos”. Estes, “uma vez articulados com outros fatores socioeconómicos”, permitirão, “nas fases seguintes do projeto, criar um modelo de pontuação” para “fixar o VPT dos prédios rústicos”.

Manuela Raposo Magalhães,

arquiteta e professora, coordenou a equipa da Associação para o Desenvolvimento do ISA (ISA/ADISA) que trabalhou com o Fisco e troca por miúdos o que está em cima da mesa: “O que fizemos foi uma caracterização da



A AT vai passar a incluir na avaliação da propriedade rústica as características ecológicas da paisagem.

MANUELA MAGALHÃES

Coordenadora do trabalho do Instituto Superior de Agronomia. paisagem em função de três grandes parâmetros: a morfologia do terreno, o bioclima – que é o clima visto na perspetiva do crescimento das plantas – e a qualidade do solo”. Estes temas deram origem a “uma carta de classificação do terreno a que chamamos índice biofísico da paisagem”. E o resultado é uma “divisão espacial do território”, articulada “num sistema de informação geográfico”.

Ordenar o território por via da fiscalidade

Com esta metodologia, acrescenta Manuela Raposo Magalhães, a AT vai “passar a incluir na avaliação da propriedade rústica as características ecológicas da paisagem” e, também, apostar “no ordenamento do território por via da fiscalidade”. Na prática o que mudará?

“Atualmente o sistema de tributação da propriedade rústica é

profundamente injusto”, explica a professora do ISA. A maioria dos prédios rústicos “estão subavaliados” e nessa medida pagam pouco IMI. No entanto, quando há uma transmissão de titularidade então é feita uma avaliação. Porém, e como “a parte da propriedade rústica ainda não está regulamentada” no âmbito do atual código do IMI, “as reavaliações são em muitos casos completamente arbitrarias”. Resultado, “há quem pague muito e quem pague pouco”, sendo que nas avaliações “usam-se parâmetros como a área ou o mercado, que não têm nada a ver com as características do solo”.

Com efeito, a forma tradicional de calcular o VPT é em função da área, das culturas e da produtividade obtida. “Antes falávamos das funções da mata ou da agricultura. Agora, na perspetiva que está tudo relacionado, o escoamento da água, o clima, a produção de plantas..., há áreas que são indispensáveis para a conservação da água, do solo, da biodiversidade. E quando as pessoas têm propriedades em que esses serviços são prestados, por exemplo, rede natura 2000 em que nada podem fazer senão conservar, se a política fiscal incorporar essas questões, as pessoas passam a olhar para as suas propriedades noutra perspetiva que não apenas a da produção a ela associada”. Em suma, conclui a especialista, “não se pode pedir a um proprietário que assegure e financie esses bens públicos” e, por isso, “a ideia é fazer política de ordenamento do território por via da fiscalidade”, nomeadamen-

te “premiando fiscalmente as pessoas que conservam a natureza”

“

Se a tributação for sobre o rendimento potencial do terreno, um proprietário absentista prejudica-se.

FRANCISCO DA COSTA GOMES

Presidente da Associação de Peritos Avaliadores de Engenharia.

explica Manuela Raposo Magalhães.

Mais dinâmica ao mercado

Uma vez estabelecidos os critérios e os parâmetros, a avaliação dos terrenos será feita pelos peritos avaliadores que trabalham junto dos serviços de Finanças do país. Francisco da Costa Gomes, presidente da Associação dos Peritos Avaliadores de Engenharia (APAE), não tem dúvidas de que a avaliação geral poderá trazer uma maior justiça a esta tributa-

ção. E deixa um alerta: “Terá de ter uma base sólida, ancorada em estudo e feita em moldes tecnicamente corretos” e em que seja tido em conta “o rendimento efetivo dos terrenos”.

Num quadro em que o VPT dos rústicos está muito fora da realidade, uma revisão para valores reais, além de trazer mais receita fiscal, “conferiria um maior dinamismo ao mercado desses bens e favoreceria o arrendamento como forma de exploração”, considera Costa Gomes. “Estando os valores tão desatualizados, há pouco incentivo para que os proprietários os ponham no mercado do arrendamento, mas se a tributação for feita sobre o rendimento potencial que os bens podem transmitir, um proprietário absentista estará a prejudicar-se”, exemplifica. Por outras palavras, aumentando a tributação por via da atualização do VPT, “haveria mais incentivos à exploração pelo próprio, ou colocação no arrendamento”, remata o especialista. ■

Prioridade a imóveis acima dos 50 hectares

O OE 2017, que lançou a avaliação geral do património rústico, aplicava-se aos prédios acima de 50 hectares. Isso tinha a ver com o facto de o Cadastro Geométrico (que tem dados das dimensões, limites e proprietários) abranger apenas cerca de 52% do país, a zona abaixo do rio Tejo, de prédios com maior dimensão. A norte, zona de minifúndios, muitos sem dono conhecido, a situação é diferente. No entanto, de 2017 para cá, o Governo avançou com o cadastro simplificado, primeiro nos concelhos mais afetados pelos grandes incêndios desse ano e depois alargando-o às restantes regiões do país ainda não cadastradas. Isso poderá também alargar o âmbito da avaliação geral. O Fisco, porém, não adianta para já detalhes, nem tão-pouco quando pensa ter concluído o processo.