



Senhor Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais

Excelência,

A recessão económica, que tem vindo a agravar-se exponencialmente, está a agudizar os graves problemas no mercado residencial, numa conjuntura extremamente restritiva no que respeita ao acesso ao financiamento bancário. Este enquadramento, que só por si afeta negativamente a situação económica e financeira das empresas de Construção, surge agora significativamente agravado pela aplicação da Verba n.º 28 da Tabela Geral do Imposto do Selo (TGIS), aditada pela Lei n.º 55-A/2012, de 29 de outubro, aos bens imóveis que integram os Inventários das empresas de construção.

Tendo presente o acima referido a FEPICOP – Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas, na qualidade de legítima representante dos interesses das empresas do Setor, e preocupada com as dificuldades sentidas pelas empresas de construção relativamente à criação de mais este tributo, que, em seu entender, está a extravasar o fim para o qual foi anunciado pelo atual Executivo, vem junto de Vossa Excelência expor e solicitar o seguinte:

1. A Verba n.º 28 da Tabela Geral do Imposto do Selo (TGIS), aditada pela Lei n.º 55-A/2012, de 29 de outubro, determina que são tributados em sede deste imposto a *“Propriedade, usufruto ou direito de superfície de prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário constante da matriz, nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), seja igual ou superior a €1.000.000,00 – sobre o valor patrimonial tributário utilizado para efeitos de IMI: – 28.1 – Por prédio com afetação habitacional – 1%”*;
2. A Autoridade Tributária e Aduaneira – AT, tem estado a notificar para pagamento daquele imposto todos os proprietários de prédios urbanos cujo Valor Patrimonial Tributário – VPT, seja igual ou superior a 1.000.000€, independentemente de se tratar de prédios edificados ou de terrenos para construção;
3. Constituem Inventários das empresas de construção, quer os imóveis construídos para venda (produtos acabados), mas que por força da crise que o país atravessa



- não conseguem ser comercializados, quer os terrenos adquiridos para construção (matérias-primas), mas que pelos motivos acima referidos não tiveram, ainda, o destino para que foram adquiridos, ou seja a construção de prédios para venda;
4. A aplicação da verba da TGIS, agora criada, aos imóveis construídos e detidos para venda pelas empresas de construção, revela-se duplamente injusta. Em primeiro lugar, porque o setor da Construção é o único setor de atividade que é efetivamente tributado pela posse dos seus inventários e, em segundo lugar, porque, ao ser tributado, o valor considerado para aplicação do imposto não é o custo efetivo de produção, apurado e registado na contabilidade das empresas, mas sim o Valor Patrimonial Tributário (VPT) determinado para efeitos fiscais, o qual, em regra, é superior àquele;
  5. Por outro lado, a aplicação da verba n.º 28 da Tabela Geral do Imposto do Selo aos terrenos para construção que tem vindo a ser feita pela AT, afigura-se-nos inadequada e carecida de enquadramento legal, pois, de acordo com tal verba, este imposto apenas incide sobre o VPT de imóveis afetos à habitação;
  6. Ora, se por um lado os terrenos para construção cabem na definição de prédio urbano (cf. artigos 4.º e 6.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e tal como é estabelecido na referida verba da TGIS), já quanto à respetiva afetação, os factos não confirmam o entendimento da Autoridade Tributária;
  7. Efetivamente um terreno para construção não é, nem pode ser, considerado um prédio afeto à habitação, uma vez que não constitui nem tem as características de um prédio habitável;
  8. De realçar que, mesmo quando os terrenos para construção tenham sido objeto de deferimento de licenciamento para construção ou de alvará de loteamento, não pode deixar de ser tido em consideração o facto de, na maioria das situações, a construção autorizada não se destinar toda a habitação, prevendo-se também e para o mesmo edifício, a utilização para fins comerciais ou serviços;
  9. Por outro lado, a existência de tais licenciamentos, por si só, não é garante de que a construção venha a ser concretizada e, conseqüentemente, que se verifique uma efetiva utilização habitacional;



10. Assim, é convicção da FEPICOP que o entendimento da Autoridade Tributária relativo à aplicação da verba n.º 28 da TGIS aos terrenos para construção, se afigura totalmente desadequado e até contrário à pretensão do legislador.

Face ao exposto, vem a FEPICOP solicitar que, com a maior urgência seja definido e divulgado o entendimento necessário para que:

- a) os inventários edificados das empresas de construção sejam dispensados da aplicação da Verba n.º 28 da TGIS, em virtude de os mesmos não corresponderem a verdadeiro “património imobiliário”, mas tão somente a bens destinados a venda; e
- b) os terrenos para construção não sejam considerados para efeitos da tributação em sede de imposto do selo, nos termos da referida Verba nº 28 da Tabela Geral, em virtude de os mesmos serem potencialmente destinados a construção para habitação, mas ainda não terem essa efetiva utilização, (devendo também relevar o facto de se encontrarem previstas utilizações diferentes das da habitação).

Certos de que será dada a melhor atenção ao assunto exposto e que Vossa Excelência reconhecerá a justeza das nossas preocupações e a razoabilidade dos nossos argumentos, apresentamos os nossos melhores e mais respeitosos cumprimentos.

O Presidente da Direção

(Ricardo Pedrosa Gomes)

S/00162-16-01-2013