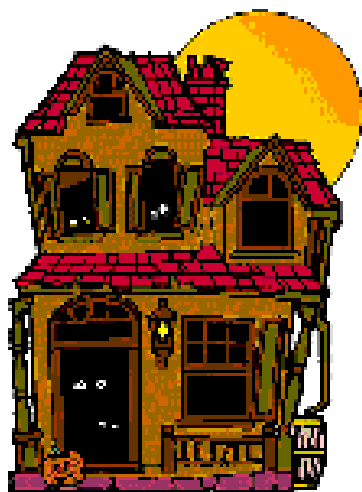


# Imposto sobre os Imóveis Abandonados

[http://www.notaire.be/info/acheter/907\\_fiscalite\\_taxes\\_immeubles\\_abandonnes.htm](http://www.notaire.be/info/acheter/907_fiscalite_taxes_immeubles_abandonnes.htm)



O princípio de um imposto sobre os imóveis abandonados ou desocupados é, em geral, bem aceite. Num momento em que se fala cada vez mais de um direito natural ao alojamento para cada habitante, é necessário encorajarem-se certos proprietários a darem um tecto a quem não o tem. Da mesma maneira, é inadmissível que se deixem certos quarteirões em decomposição, apenas sob uma óptica de especulação imobiliária. Enfim, por razões de segurança, é necessário que se incitem estes proprietários a não deixarem os seus imóveis ao abandono. Como o melhor argumento para os convencer é o da sua carteira, certas autoridades instauraram, há alguns anos, um imposto sobre os imóveis abandonados ou desocupados.

Infelizmente, os poderes públicos que impuseram este imposto tinham falta de coerência : os impostos regionais não são os mesmos para todas as regiões do País, e existem tantas taxas comunais diferentes como quantas as comunas em que foram instauradas ! Foi, posteriormente, instaurada uma taxa específica na Valónia (ver artigo seguinte).

A própria noção de imóvel desocupado ou abandonado não é a mesma para todas as administrações. Para algumas delas, um imóvel está desocupado quando a ocupação não está conforme ao destino previsto no plano do sector ! Para outras, ele está desocupado logo que esteja vazio durante um certo tempo.

**Última actualização :**

**15 de Janeiro de 2002**

Da mesma forma, certas administrações taxam apenas os imóveis totalmente abandonados, enquanto que outros taxam cada parte desocupada de um imóvel. Assim, uma casa com quatro apartamentos, de que dois estão vazios durante vários anos, pode dar lugar ao pagamento de um imposto nalgumas comunas, mas pode estar isenta de tributação noutras. Um proprietário teve sobre isso uma experiência dolorosa : pensando que uma casa livre de ocupação se venderia mais facilmente do que uma casa alugada, esperou que todos os andares estivessem livres para por a sua propriedade à venda. Em cosenquência, alguns apartamentos ficaram desocupados durante perto de dois anos, e a administração reclamou-lhe o imposto.

A forma de cálculo do imposto não é uniforme, trata-se de um montante unitário, multiplicado pelo número de metros da fachada. Por vezes, este montante unitário duplica todos os anos. Chega a acontecer o imposto ser baseado no rendimento cadastral. Também aqui existe uma muito grande diversidade de critérios.

Mas como é que a administração consegue demonstrar a desocupação de uma propriedade ? Ela vai, por vezes, procurar provas em que os proprietários nunca pensaram : por exemplo, a produção de facturas de consumo de água, de gás e de electricidade – na óptica da administração, se não existir consumo, o edifício deve estar desocupado ! Já aconteceu que certos proprietários prudentes preferem tomar um duche no seu edifício, de tempos em tempos, para provarem uma ocupação regular ! Da mesma maneira, certos outros proprietários evitam entaipar a porta da entrada, ou de a fecharem com correntes e cadeados, já que uma simples fechadura de segurança será suficiente, eles cuidam que não apareçam azulejos partidos, e limpam periodicamente todos os graffiti do edifício. Os proprietários que fingem que o seu imóvel está sempre ocupado têm que tomar atenção, sobretudo, a nunca pedirem o desagravamento da contribuição imobiliária por motivo de desocupação – em primeiro lugar porque esta vantagem foi suprimida já há alguns anos, e depois para não informarem directamente a administração.

Os regulamentos mudam quase todos os dias – cada autoridade tem a sua própria fiscalidade e pode decidir soberanamente. Seria desejável que elas se combinassem para uma melhor transparência para com os contribuintes.

Os impostos podem colocar alguns problemas, igualmente, no caso de venda do imóvel : o compromisso de venda e os actos notariais estipulam, geralmente, que os compradores tenham que pagar todos os impostos do ano em curso, proporcionalmente ao número de meses durante os quais tiveram o usufruto do imóvel. Os compradores de um imóvel que o desejem ocupar imediatamente, ou começar imediatamente os trabalhos de saneamento, devem, portanto, estar extremamente atentos e podem exigir ao vendedor que só ele se encarregue de suportar os impostos do exercício fiscal em curso. Por esta razão, a data do acto pode ter igualmente uma grande importância !

## O Imposto sobre Imóveis Aabandonados na Valónia



Última actualização :

16 de Julho de 2002

A habitação tornou-se rara na Valónia; desde então, em 17 de Novembro de 1998, o *Conseil Régional Wallon* instaurou um novo imposto sobre as habitações abandonadas.

Este novo imposto visa todos os alojamentos : ou seja, as construções ou partes de construções que se destinem à habitação de uma ou de diversas famílias, ou as edificações que são utilizadas como habitação, mesmo que não tenham sido concebidas para esse fim. Basta que existam as necessárias condições de conforto e de salubridade, tais como a presença de instalação de aquecimento ou de distribuição de água e de electricidade.

### Quais são os edifícios visados ?

Há habitação e habitação !

O decreto distingue entre :

- O alojamento **desocupado** : para que um alojamento seja considerado como desocupado, é necessário que estejam reunidas as seguintes 4 condições :
  - O alojamento seja declarado inabitável durante, pelo menos, um ano.
  - O alojamento tenha um consumo de água ou de electricidade inferior a um valor mínimo.
  - O alojamento não esteja equipado com o mobiliário mínimo.
  - O alojamento não surja como não tendo ninguém inscrito no registo de população.
- O alojamento **abandonado** : que pode ser um alojamento inacabado ou um alojamento desocupado.
- O alojamento **inabitável** : ele não respeita as condições mínimas de salubridade. Só os imóveis feridos de uma condenação de inabitabilidade caem sob a alçada deste imposto.
- O alojamento **inacabado** : os trabalhos não foram totalmente executados durante 5 anos depois da concessão da autorização de urbanismo <sup>1</sup>.

### Quem tem que pagar o imposto ?

Todos os proprietários de um alojamento devem pagar a taxa em 1 de Janeiro do ano a seguir ao ano a que se refere a situação do imóvel. Assim, em 1 de Janeiro de 2002, o proprietário deve pagar o imposto referente ao ano de 2001.

Se um imóvel pertencer a determinada pessoa e for usufruto de outras, o imposto será pago pelos usufrutuários. Esta solução é lógica porque, regra geral, os impostos são pagos pelos usufrutuários de um bem.

---

<sup>1</sup> (N.T. – licença de construção).

### Qual é o montante do imposto ?

O conselho regional Valão quis encorajar os proprietários a não deixarem os seus alojamentos ao abandono : desde então instaurou um sistema de imposto progressivo – o montante a pagar aumenta de ano para ano.

- No primeiro ano, será de € 10 por metro quadrado habitável, com um mínimo de € 620. A superfície habitável é o conjunto das superfícies dos pavimentos, medidas por andares, com exclusão das caves e dos sótãos não acabados. Para os edifícios inacabados, deve ser tido em consideração o projecto de arquitectura apresentado para a licença de construção.
- No segundo ano, o montante, simplesmente, é duplicado.
- No terceiro ano, e nos anos seguintes, o montante será triplicado.

### Isenções ao imposto ?

Se o alojamento estiver dado em arrendamento, ou for gerido por uma sociedade de gestão, ou por uma agência imobiliária certificada pela Região da Valónia, o devedor será isentado do imposto. Existem outras isenções como, por exemplo, para um alojamento situado num imóvel atingido por expropriação, para um imóvel sinistrado independentemente da vontade de devedor, ou para um imóvel cujo processo de restauro esteja em apreciação na autoridade competente. Da mesma maneira, se o devedor provar a reafecção do alojamento antes de 31 de Dezembro do ano que constitui período colectável, ele não tem que pagar o imposto.

### Execução

Uma portaria de 6 de Dezembro de 2001, publicada no monitor belga de 16 de Janeiro de 2002, retoma as novas modalidades de execução destas disposições.

(consultar em [http://www.notaire.be/info/acheter/9072\\_fiscalite\\_immeubles\\_abandonnes\\_wallonie.htm](http://www.notaire.be/info/acheter/9072_fiscalite_immeubles_abandonnes_wallonie.htm).)