



Sêrvulo & Associados | Sociedade de Advogados, SP, RL

Update

Fiscal

Abril 2023

Fixação do valor do m2 em Portugal

Joana Leão Anjos

jl@servulo.com

António de Medeiros Barbosa

amb@servulo.com

No passado dia 3 de abril, foi publicado, em Diário da República, o Decreto Regulamentar Regional n.º 9/2023/M que fixou o valor do metro quadrado de construção para o ano de 2023 na Região Autónoma da Madeira.

Neste sentido, tal como resulta do diploma aprovado pelo Governo Regional da Madeira, o valor do metro quadrado de construção para o ano de 2023 foi fixado em 850 euros o que representa, desde logo, um aumento substancial relativamente aos valores que foram estabelecidos nos últimos anos. O valor fixado consubstancia um aumento de 60 euros em comparação com o valor de 790 euros fixado para o ano de 2022, e um aumento de 105 euros relativamente aos três últimos anos.

Os sucessivos incrementos do valor do metro quadrado de construção na Região Autónoma da Madeira em nada se desviam da orientação que tem sido seguida pelo Governo no sentido de ir, gradualmente, aumentando o valor que é fixado, ano após ano.

Recorde-se que, a 3 de janeiro, o Ministério das Finanças fez publicar a Portaria n.º 7-A/2023, que fixou, para o ano de 2023, o valor médio de construção por metro quadrado em 532 euros, adicionado de 25% - subindo para os 665 euros, para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) -, o qual representa o mais elevado desde sempre.

O valor do metro quadrado de construção tem um peso expressivo na composição da fórmula de cálculo do Valor Patrimonial Tributário (VPT), uma vez que o mesmo é aplicado para todos os prédios urbanos, quer sejam edifícios ou terrenos para construção. Com efeito, o aumento do referido valor poderá provocar aumentos do IMI na esfera dos contribuintes, quando em causa esteja a construção, reconstrução ou modificação de imóveis ou pedidos de reavaliação do VPT dos imóveis.

Sem prejuízo, e uma vez que o aumento do valor do metro quadrado se revela expressivo, caberá analisar criteriosamente os restantes parâmetros que servem de cálculo ao VPT, por forma a procurar uma possível redução do valor de IMI a pagar.

Era expectável que o inevitável agravamento do preço da mão-de-obra, dos materiais de construção e da própria energia – resultante dos últimos três anos marcados pela pandemia da Covid-19, pela Guerra na Ucrânia e pela crise financeira que se advinha –, se refletisse na avaliação dos imóveis. Porém, não deixa de ser curioso que no “advento” dos planos de apoio à habitação, o Governo e o Governo Regional acabem por estabelecer o aumento dos valores do metro quadrado e, com isso, eventualmente, conduzir ao agravamento da carga fiscal sobre os contribuintes.