

O IUP da nossa desgraça

Em 11 de Agosto de 2014 enderecei, com o conhecimento da Sra. Ministra da Finanças, um requerimento ao Sr. Director da Administração Fiscal (DAF) da Câmara Municipal da Praia (CMP) no qual reclamava do valor de 217.516\$00 referente ao Imposto Único sobre o Património (IUP) que me fora comunicado.

Primeiramente, eu comunicava à CMP a minha recusa em aceitar tal valor pelo facto de nunca ter havido qualquer avaliação efectiva por parte da CMP ao meu edifício, que esta tinha avaliado o meu edifício a “olhómetro”, e que somente depois de ser feita uma avaliação objectiva e realista ao meu prédio é que eu consideraria pagar o IUP.

Ao mesmo tempo, nesse documento (que seguiu igualmente com o conhecimento do Sr. Presidente da CMP) eu levantava questionamentos justos relativamente a pontos que ainda hoje são obscuros na maneira como a CMP está a aplicar o IUP aos municípios praienses, nomeadamente:

1. A inexistência de uma fórmula clara e transparente na fixação do imposto. Tal fórmula, que existe em todo mundo civilizado, é fundamental para assegurar um mínimo de justiça na determinação dos valores do IUP que são cobrados aos municípios.
2. O facto de edifícios destinados a rendimento serem taxados pelos mesmos (desconhecidos) critérios que os edifícios destinados a habitação própria, sem quaisquer critérios de diferenciação, levando a situações muito injustas e insustentáveis.
3. O facto de as notificações trazerem valores trimestrais variáveis, o que claramente aponta para índices de discricionariedade inaceitáveis por parte da CMP. Tal situação, como então deixei claro à DAF da CMP, resulta em que ao se permitir enviar facturas com valores obscuramente variáveis, ela cria situações de claro roubo aos municípios, pois levando 71\$00 deste município este mês, 238\$00 daquele outro no próximo mês e multiplicando esses pequenos valores aleatórios e recorrentes pelo universo de todos os pagadores do IUP no concelho, a CMP tem hoje um subterfúgio ilegal para subtrair muito dinheiro aos praienses. Uma grande roubalheira!

A resposta do Director da AF que me foi entregue em Setembro, com o conhecimento da mesma Ministra e do Presidente da CMP e do Vereador da Economia da CMP, alegando que eu era ignorante das leis e da realidade do meu país nessa matéria e tentando e anular os pontos que apresentei, mas sem qualquer sucesso, o que me deixou ainda muito mais apreensivo. Escondendo-se atrás de frases do tipo “*em Cabo Verde é assim e não há nada a fazer*”, o Director da AF da CMP não fez mais do que confirmar os meus piores temores.

Tenho para mim que qualquer cidadão deste país pode ver que com relação à Lei das Bases do IUP, urge revê-la com muita urgência. É imoral que prédios destinados a rendimento sejam tributados da mesma maneira e com os mesmos parâmetros que os destinados a habitação própria. Qualquer avaliador imobiliário que se preze tem obrigação de saber que na avaliação de edifícios arrendados ou passíveis de arrendamento, os *cash flows* dessas rendas devem ser devidamente calculados e tidos em consideração no cálculo do valor de mercado actual e/ou futuro desses edifícios, com impactos óbvios sobre a sua tributação. Assim, um edifício que gera receitas ao seu dono necessariamente tem um maior

valor de mercado por via da ponderação desses *cash flows* (e, conseqüentemente, deve pagar mais impostos) do que um edifício construído para ser habitação própria.

O mais lamentável nisto tudo é ver um Governo ir a uma lei correcta e substituí-la por uma grande asneira como o Governo da República fez em 1998 ao estabelecer que a incidência tributária passasse a estar relacionada não com a noção de rendimento como vigorava no Regulamento da Contribuição Predial Autárquica, mas apenas com as características físicas e o uso do prédio. Ora, é fácil ver que isto é absolutamente injusto, pois coloca, por exemplo, o município que contrai um empréstimo bancário para construir a sua habitação própria no mesmo patamar do outro que constrói com o mesmo empréstimo bancário um edifício para rendimento.

Seja como for, o facto é que o Decreto-Lei n.º 18/99, de 26 de Abril, que regulamenta essa Lei das Bases do IUP, determinou que *“o valor patrimonial fiscal corresponde a 25% do valor atribuído aos prédios pela Comissão Permanente das Avaliações ou pela entidade que vier a ser determinada pelo Regulamento das Avaliações Tributárias”*.

Ora, não consta que até hoje qualquer dessas duas instâncias tenha sido efectivamente constituída ou que tenha funcionado efectivamente. Julgo pois, ser legítimo contestar a validade de quaisquer atribuições de valores do IUP que a CMP tenha feito ou esteja a fazer, pois não está na Lei que ela deva ou possa substituir-se a essa CPA, que nunca chegou a ser criada. **Logo, tal como as coisas se apresentam neste momento, nenhuma Câmara Municipal não tem legitimidade, em Cabo Verde, para fixar o valor do IUP.** Porque se o legislador entendeu ser necessária uma entidade independente para definir o valor dos prédios, é legítimo concluir que nunca foi sua intenção esta actual situação, em que são as Câmaras Municipais que o fazem em circuito fechado, num ambiente propício a todos os abusos e às mais flagrantes violações da Constituição da República. Até porque a definição de um imposto desta natureza deve necessariamente ser feita por instâncias independentes da Administração, onde possam ter assento, e voz, entidades representativas dos proprietários imobiliários, das associações dos inquilinos, defesa dos consumidores, etc. Existe muita *basofaria* com *“Estado de Direito”*, *“Liberdade”*, *“13 de Janeiro”* e quejandos, mas parece-me que os senhores que governam hoje a CMP esquecem, de propósito, que em nenhum Estado de Direito que se preze uma Câmara Municipal pode arrogar-se a prerrogativa de estabelecer, unilateralmente, o valor de um imposto sem que exista uma entidade independente à qual um município, descontente com esse valor, possa recorrer antes de pagar.

O caricato foi que na sua resposta, o Sr. Director da Administração Fiscal da CMP, aceitando muito embora mandar fazer a avaliação que pedi (o que de facto aconteceu cerca de dois meses depois), afirmou que esse valor do IUP me era cobrado porque eu tenho SETE(!) propriedades.

Ora, não possuindo eu, nem de perto nem de longe, **sete** propriedades, pois o único imóvel que possui é constituído por **duas** fracções, fui obrigado a enviar à CMP, com o conhecimento da Ministra das Finanças, uma cópia da Certidão de Propriedade Horizontal emitida pelo seu próprio Director de Urbanismo, em 2012, o Arq. Alberto Melo, da qual pelos vistos, o Sr. Director da AF da CMP, por infeliz coincidência, não tinha o menor conhecimento!

O que merece, em meu entender, a extrema preocupação de todos nós, munícipes: Ao afirmar que devo pagar 217.516\$00, porque tenho **sete** propriedades, a CMP demonstrou que não tem a mínima ideia das bases sobre as quais anda a cobrar o IUP aos praienses, chutando arbitrariamente valores e nº de propriedades para o alto como bem entende. A questão é: **Quantos cidadãos *desgraçados* estarão neste momento a ser notificados, como eu fui, de dívidas do IUP correspondentes a mais do triplo do n.º real das suas propriedades?** Ou, inversamente, **quantos cidadãos *felizardos* estarão neste momento a ser notificados de dívidas do IUP correspondentes a apenas 1/3 ou ¼ do n.º real das suas propriedades?**

Pelo que, dado o atraso da CMP em me comunicar o novo valor do IUP decorrente dessa avaliação, enviei no dia 2 deste mês de Fevereiro, ao Director da AF da CMP (com conhecimento da Sra. Ministra das Finanças, do Sr. Presidente da CMP e do Sr. Vereador da Economia da CMP) um requerimento no qual lhe reafirmei que não aceito as explicações que ofereceu relativamente ao facto de as prestações do IUP virem com valores variáveis. Para mim, o valor do IUP deve ser transparentemente calculado e fixo, derivando dele, evidentemente, prestações igualmente fixas.

Porém, mesmo dando de barato a maneira, a meu ver, muito pouco transparente pela qual se chegou ao valor de 217.516\$00 e aceitando-o, o facto é que ele se referia às minhas “sete propriedades”. E lhes requeri que formalmente me comunicassem o meu novo IUP, cujo novo valor teria que obedecer à aplicação de uma *regra de três simples* sobre o valor da notificação, por razões óbvias: *Se para sete propriedades devo 217.516\$00, então para duas propriedades necessariamente devo X!*

Sendo estes três cidadãos dirigentes da CMP certamente muito mais versados em aritmética do que eu, tenho desde então estranhado a demora em me comunicarem oficialmente esse X, para então começar a considerar cumprir o meu dever de cidadão.

Obviamente, a maior responsabilidade com a exactidão desse cálculo pela regra de três simples cabe ao Sr. Presidente da CMP, ele que já foi Ministro das Finanças deste país e que, enquanto candidato a Primeiro-ministro em 2016, sabe certamente o que está em jogo nisto tudo.