

Conferência do IPTI - RICS

São Paulo, 22-23 de agosto de 2012

Diversidade Internacional de Impostos sobre Propriedades nas Considerações de Reforma

 LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY

W. Jan Brzeski

European Property Institute (Polônia)

RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

I
I
I
P

todos os países têm impostos sobre a propriedade, portanto, existe experiência (boa, má)
de 50 países envolvidos atualmente na reforma de seus impostos sobre a propriedade
impostos sobre a propriedade urbana nas economias em desenvolvimento, emergentes
ão

ra jurídica/institucional desconectada da prática real

enção da base tributária (reavaliação) é o principal desafio

uilíbrio entre capacidades de administração de processos anteriores (“*upstream*”) e posteriores
(*downstream*”) na cadeia tributária

capacidade de administração *downstream*” frequentemente compromete o sistema

o não fiscal das políticas de alíquotas sobre as decisões de desenvolvimento da terra

o não fiscal sobre o uso da terra urbana e produtividade

o não fiscal sobre a especulação na terra e acesso a habitação

o não fiscal sobre a capitalização de preços nos mercados imobiliários

to sobre a propriedade também é um instrumento para melhor gestão urbana (fiscal, real)

Região	Países	Apenas valor-teto da terra	Valor-teto da terra com valor de prédios juntos	Valor-teto da terra e de prédios separados	Apenas valor-teto de prédios	Valor do aluguel anual	Baseado em área	Imposto unitário
África	25	4	8	3	4	7	11	6
América do Sul	13	1	4	2	0	8	5	0
América do Norte	24	2	6	2	0	11	11	0
Europa	7	6	2	0	0	4	0	0
Países Europeus	13	0	9	0	0	6	0	0
Países não Europeus	20	1	6	0	0	0	15	0
América Latina	16	2	14	1	0	1	0	0
América do Norte	3	0	3	0	0	0	0	0
TOTAL	121	16	52	8	4	37	42	6

Tributária

umentar a receita da forma mais simples e rápida ou reduzir os custos administrativos com maior ou menor comprometimento do

problemas de capital

custo fixo unitário – cada imposto sobre a propriedade contribui na mesma forma (por ex., Irlanda)

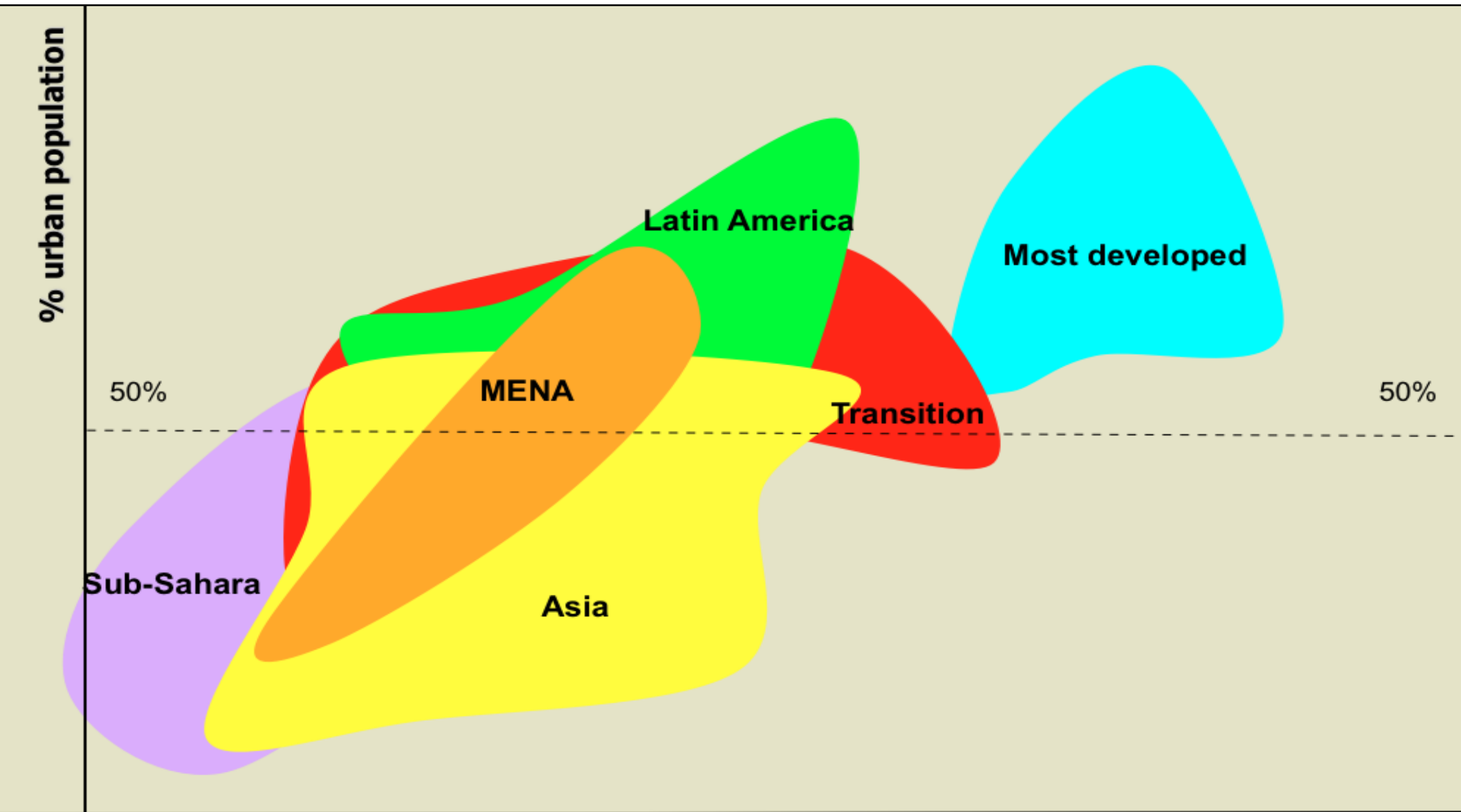
valores / custos de aquisição históricos (por ex., Califórnia, Polônia)

valores relativos através de faixas de alíquotas progressivas podem

beneficiar aos contribuintes ao mesmo tempo em que se reduz

significativamente custos de administração / reavaliação

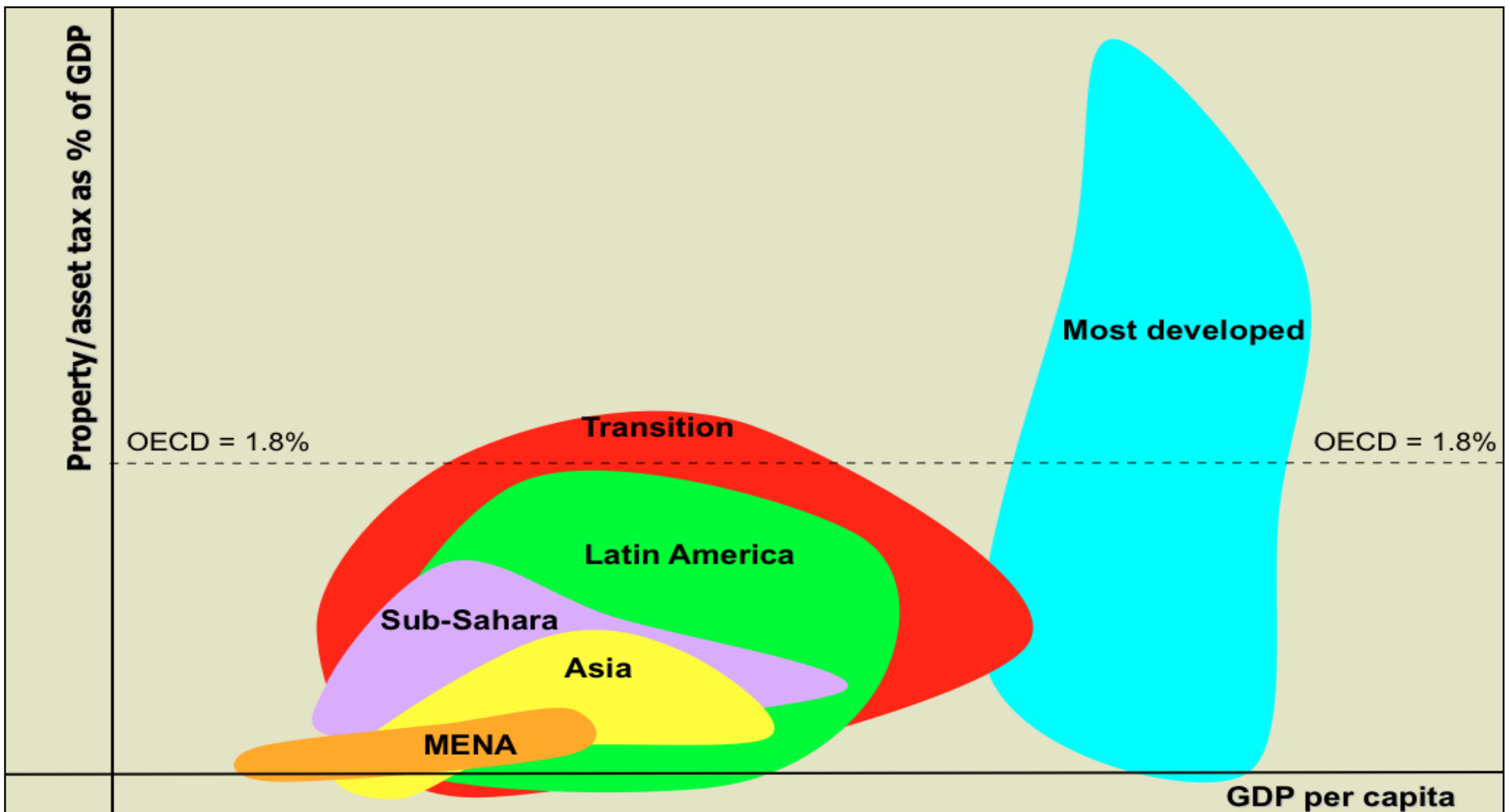
Propriedades Urbanas



Terra urbanizada valiosa
Valuable urbanized land

GDP per capita

Regras Reais de Impostos sobre Propriedade



Property / asset tax burden

Carga tributária sobre propriedade / ativo

World Bank and International Monetary Fund, 2000 & 2002

Como alguns países de alta renda deixam de explorar o potencial do imposto sobre propriedade

Reformas nos países de renda mais baixa geraram receitas mais altas em termos de custos (downstream), porém custos muito mais altos (upstream)

Avanço “upstream” (cobertura, avaliação) foi erodido pelo fraco desempenho “downstream” (arrecadação, fiscalização)

Projeto da estrutura central foi erodido pela alíquota de imposto local e pelas possibilidades

Alguns dos índices de arrecadação não incomuns em reformas “orientadas pela descentralização”

Modelos ocidentais inadequados para os países em desenvolvimento, emergentes e em transição devido às fracas capacidades cadastrais, mercadológicas e administrativas

Por todas as suas virtudes econômicas, o imposto sobre a propriedade carrega um alto preço político, uma vez que sua visibilidade e tangibilidade para os contribuintes (eleitores) evoca uma sensibilidade política que frequentemente o torna ambivalente para os políticos, que o enxergam mais como “necessidade” do que “beleza”.

erosão da vontade política pode levar a intermináveis atrasos na reavaliação da base tributária mesmo nos países altamente desenvolvidos, a excesso de isenções e outras medidas de alívio fiscal, baixa eficiência na arrecadação e baixo grau de cumprimento da lei (se houver).

a na política do imposto sobre a propriedade é economia tributária administrativa e política
ondas melhores – porém ideais do ponto de vista fiscal – soluções devem ser consideradas
o sistema tão simples quanto possível em termos práticos
o componente mais fraco pode comprometer o desempenho do sistema
manter o sistema em uma carga tributária suportável, mas gerando receita suficiente
manter a igualdade horizontal apenas em um nível politicamente aceitável (não mais alto)
manter os custos administrativos em níveis proporcionais aos níveis realistas de receita
transferir 100% da receita aos governos locais, maximizar sua base tributária e dar-lhes total liberdade
de alíquotas
manter a igualdade distribucional em nível proporcional à carga tributária
uma estratégia orientada pela arrecadação como catalisador para componentes administrativos
o planejamento e a administração do sistema às restrições de capacidade
benefícios não fiscais na análise de custo-benefício das reformas

o “ad valorem” (proporcional ao valor do bem) ineficiente x baseado em área e

do valor de locação ineficiente à área de superfície calibrada pelo mercado (Í

da área baseada no cidadão (contribuinte) à área cadastral calibrada pelo me
(Polônia)

talvez o sistema baseado em área calibrada pelo mercado possa ser um prin
passo

a tributária para jurisdições pequenas / rurais x jurisdições grandes / urbanas

pequena diferenciação de valor torna o imposto “ad valorem” ineficiente em te
custos

talvez as jurisdições pudessem escolher a fórmula de base tributária

Alguns Pontos a Considerar (2)

Estabilidade de receita durante períodos de profunda desaceleração do mercado

As receitas baseadas em áreas não caem durante períodos de acentuada desaceleração do mercado

Imposto “ad valorem” exige uma recalibração do mercado cara (financeira e politicamente)

Talvez as faixas progressivas de valores sejam suficientes para dividir a carga tributária

Contribuição das empresas x propriedades residenciais

Empresas frequentemente contribuem com a maior parte das receitas do imposto sobre propriedades

A maioria dos esforços de avaliação frequentemente é focada nas propriedades residenciais

Talvez mais foco em avaliar propriedades empresariais

Conferência do IPTI - RICS

São Paulo, 22-23 de agosto de 2012

OBRIGADO

wladyslaw.brzeski@ein-epi.eu

 **LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY**

W. Jan Brzeski

European Property Institute (Polônia)

RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

I I
I P