

Oriente o seu dinheiro



Diogo Lopes Pereira



Prestação desce menos do que juro?

Uma das queixas de quem possui crédito à habitação é a de que a redução das prestações se faz a um ritmo mais lento e numa proporção menor do que a descida da Euribor. Isto é verdade, mas existem formas de acelerar este processo

É frequente ouvir pessoas manifestarem descontentamento por não estarem a sentir a redução nas prestações do crédito à habitação que estariam à espera, face à descida acentuada das taxas Euribor.

De facto, a Euribor a 6 meses passou de 5,448% em 9 de Outubro de 2008 para 1,479% em 13 de Maio mas, segundo os dados publicados pelo INE em 28 de Abril, a taxa implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação situou-se em 4,749% em Março.

Razões do "fenómeno"

Existem duas razões que explicam o facto de as prestações não acompanharem a queda das taxas:

Em primeiro lugar, a actualização das taxas é feita de acordo com o artigo 3.º do Dec-Lei n.º 240/2006 que refere que: "[...] deve a mesma resultar da média aritmética simples das cotações diárias do mês anterior ao período de contagem de juros."

Adicionalmente, o Banco de Portugal estabeleceu que a revisão dos indexantes tem de respeitar o prazo de referência dos mesmos. Ou seja, num crédito à habitação indexado à Euribor a 3 meses o in-



Escolha o indexante mais curto para acelerar actualização

dexante é actualizado trimestralmente e num indexado à Euribor a 6 meses é revisto semestralmente.

Assim, na data de revisão, o valor a utilizar será o da média diária da Euribor do respectivo prazo registada no mês anterior: por exemplo, em créditos à habitação actualizados em Maio, num indexado à Euribor a 3 meses, o valor utilizado será a média das observações desta taxa registadas em Abril (1,422%) e num indexado à Euribor a 6 meses será a média das observações desta taxa registadas em

Abril (1,608%). No entanto, só no mês seguinte é que a prestação é afectada pela nova taxa.

Assim, é possível que um crédito indexado à Euribor a 6 meses, que tenha sido revisto em Outubro passado, em que foi aplicado o valor máximo da média mensal daquele indexante atingida em Setembro (5,219%), e que foi revisto em Abril, com base na média de Março (1,775%), só na prestação a pagar em Maio é que irá beneficiar da descida que ocorreu neste período.

A segunda razão tem a ver com o facto de as prestações serem compostas por uma parte de capital e outra de juros. Como é lógico, a redução da Euribor apenas é sentida na componente dos juros.

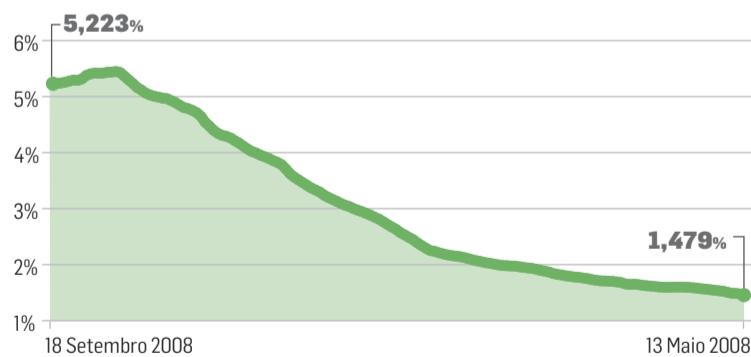
Acelerar a actualização

A única forma de acelerar a actualização das prestações é escolher o indexante o mais curto possível, normalmente a Euribor a 3 meses e que possui a vantagem adicional de normalmente ser inferior à Euribor a 6 meses.

No entanto, neste momento não é fácil encontrar um banco disposto a alterar o indexante sem fazer disso depender uma alteração do *spread*, pelo que a melhor solução será procurar transferir o crédito para um banco que aceite alterar o indexante, com um *spread* menor ou igual ao actual – o que nesta altura não é fácil.

Convém também não esquecer que, em períodos de subida de taxas de juro, esta actualização mais rápida fará necessariamente que as subidas de taxas de juro também sejam repercutidas mais rapidamente. ■

Evolução da Euribor a seis meses



Fonte: EBF

Taxas Euribor

MÉDIA	1MÊS	MESES	6MESES	12MESES
Abr 2009	1,012%	1,422%	1,608%	1,771%
Mar 2009	1,269%	1,635%	1,775%	1,909%
Fev 2009	1,628%	1,943%	2,034%	2,135%
Jan 2009	2,142%	2,457%	2,539%	2,622%
Dez 2008	2,993%	3,293%	3,365%	3,452%
Nov 2008	3,843%	4,238%	4,295%	4,350%
Out 2008	4,831%	5,113%	5,178%	5,248%
Set 2008	4,660%	5,019%	5,219%	5,384%

Fonte: European Banking Federation; Cálculos: MoneyGPS

www.moneygps.pt 210991526

A MoneyGPS – Assesores Financeiros Independentes pode ser contactada através do email geral@moneygps.pt ou através do telefone 210991526.

consultório IRS



Em parceria com a Deco, o DN procura esclarecer algumas dúvidas dos leitores sobre a declaração de IRS

Só metade da mais-valia de imóveis conta

1 – No ano passado, ganhei 35 mil euros com a venda de uma casa. Usei este dinheiro nas despesas da compra de outra, como escritura e o Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT). Pedi ao banco a totalidade do valor escriturado. Terei de pagar imposto sobre a mais-valia?

Sim. Como pediu crédito pela totalidade do valor da casa, o fisco considera que não reinvestiu as mais-valias. Preencha o anexo G da declaração modelo 3, a entregar na 2.ª fase. O imposto é calculado sobre o valor total dos rendimentos do agregado, depois de englobada metade da mais-valia.

2 – Vendemos um apartamento em 2006 e comprámos outro em 2007. Declarámos as mais-valias em 2007 e 2008. Este ano, ainda temos de preencher este anexo?

A mais-valia que poderia ser tributada já terá sido reinvestida na aquisição de outro imóvel. Assim, esse rendimento já foi declarado e tido em conta pelo fisco para efeitos de IRS.

Caso esteja a amortizar um crédito para a aquisição de habitação própria permanente, pode deduzir 30% dos encargos (incluindo juros), até 586 euros. Indique o valor gasto no quadro 7 do anexo H, utilizando o código 731. O imóvel é identificado no campo 814 do quadro 8 da declaração.



3 – Herdei um imóvel em 2002. O valor patrimonial que lhe está atribuído é de 7140 euros. Em 2008, vendi-o por 500 euros. Tenho de declarar esta venda no IRS?

A venda tem sempre que ser declarada no anexo G, do modelo 3 do IRS. No quadro 4 (campo 401), identifique o imóvel, os valores patrimoniais e de venda, essenciais para determinar a mais-valia.

Neste caso, como o valor patrimonial, pelo qual herdou o imóvel, é bastante superior ao de venda, obteve uma menos-valia e não paga imposto. Também não reduz o montante a pagar.

Mas atenção: o fisco vai proceder à avaliação do imóvel e, sendo esta mais elevada que o montante declarado de venda, corrige o imposto devido. ■

www.deco.proteste.pt 808 200148

Envie-nos as suas dúvidas sobre a declaração de Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS) para a Associação de Defesa do Consumidor (Deco), através do seguinte site: www.deco.proteste.pt ou contacte pelo telefone 808 200148. Pode ainda contactar o DN através do e-mail economia@dn.pt.