

REGIME ESPECIAL DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS ARRENDADOS

Foi recentemente publicada a Portaria n.º 240/2012, de 10 de Agosto, que aprova o Modelo da Participação de Rendas previsto no artigo 15.º-N do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro (Reforma da tributação do património), aditado pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de Novembro (Orçamento Rectificativo de 2011), e o respectivo anexo, bem como as correspondentes instruções de preenchimento.

De acordo com o Orçamento Rectificativo de 2011, que prevê a obrigatoriedade de avaliação geral imposta pela “Troika”, todos imóveis deverão ser reavaliados até ao final do ano em curso, sendo o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) actualizado em função da referida actualização geral.

Porém, ficou desde logo previsto um regime especial ou de salvaguarda tendo em vista atenuar o aumento do IMI aplicável a proprietários de prédios arrendados por contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do RAU (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro) ou por contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, pelos quais são devidas rendas significativamente inferiores aos valores de mercado (cujo valor ronda, em média, os € 50). Estima-se que poderão estar abrangidos por este regime especial entre 200 e 400 mil proprietários/senhórios.

A aplicação deste regime especial encontrava-se pendente da aprovação

“Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano”
Chambers European Excellence Awards, 2009, 2012/ Who’s Who Legal Awards, 2006, 2008, 2009, 2010, 2011/ The Lawyer European Awards-Shortlisted, 2010, 2011

“Melhor Sociedade de Advogados no Serviço ao Cliente”
Clients Choice Award - International Law Office, 2008, 2010, 2011

“5ª Sociedade de Advogados mais Inovadora da Europa”
Financial Times – Innovative Lawyers Awards, 2011

“Melhor Sociedade de Advocacia de negócios da Europa do Sul”
ACQ Finance Magazine, 2009

“Melhor Departamento Fiscal do Ano”
International Tax Review - Tax Awards 2006, 2008

Prémio Mind Leaders Awards™
Human Resources Suppliers 2007



FUNDAÇÃO
PLMJ
Ângela Ferreira
Detalhe
Obra da Colecção
da Fundação PLMJ

Este regime prevê que o imposto seja liquidado em função das rendas pagas pelos arrendatários e não do valor resultante da avaliação geral dos prédios.

do Modelo da Participação de Rendas às Finanças, para efeitos de cálculo do IMI, a qual veio a ocorrer com a publicação da Portaria n.º 240/2012, de 10 de Agosto, prorrogando-se o prazo de entrega do respectivo formulário o qual é fixado em 31 de Outubro de 2012.

Este regime prevê que o imposto seja liquidado em função das rendas pagas pelos arrendatários e não do valor resultante da avaliação geral dos prédios, fixando que sempre que o resultado da avaliação geral for superior ao valor que resultar da capitalização da renda anual através da aplicação do factor 15 (i.e., renda anual multiplicada por 15), será este último o valor patrimonial tributário relevante para efeitos, exclusivamente, da liquidação de IMI.

A aplicação deste regime especial encontra-se, porém, dependente da verificação cumulativa dos seguintes requisitos:

a) Os prédios tenham sido objecto de contrato de arrendamento para fins habitacionais celebrado até 18.10.1990 ou de contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado até 04.10.1995;

b) Os proprietários/senhórios tenham cumprido com as suas obrigações fiscais e tenham declarado correctamente o valor das rendas para efeitos de IRS e IRC desde 2001;

c) A participação seja efectuada (em papel ou por via electrónica) até ao limite do prazo previsto para o efeito (31 de Outubro de 2012) através de formulário próprio, devidamente preenchido e instruído com a documentação necessária (cópia autenticada do contrato de arrendamento, cópias dos recibos das rendas relativos aos meses de Dezembro de 2010 até ao mês anterior à data da apresentação).

Desta forma, este regime apresenta uma dupla vantagem: por um lado, estabelece uma maior justiça relativamente aos proprietários de prédios arrendados dos quais auferem rendas muito baixas e, por outro lado, possibilitam à Autoridade Tributária aferir do grau de evasão fiscal neste tipo de situações.

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Pedro Sáragga Leal** (pedro.saraggaleal@plmj.pt) ou **Sandra Soares Abrantes** (sandra.soaresabrantes@plmj.pt).