

PLMJ

Partilhamos a Experiência. Inovamos nas Soluções.

Dezembro 2011



A AVALIAÇÃO GERAL DOS PRÉDIOS URBANOS

Por meio do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, operou-se a reforma da tributação do património imobiliário, nomeadamente – e entre outros –, mediante a aprovação do Código do Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI). Do regime transitório resultava já que, no prazo de dez anos, contados desde a data da entrada em vigor do referido Código – 1 de Dezembro de 2003 –, se deveria promover uma avaliação geral dos prédios urbanos.

Em consonância, o Governo determinou, no final de Novembro passado - através da Lei n.º 60-A/2011, de 30 de Novembro -, a aprovação de alterações ao referido Decreto-Lei, tendo em vista a regulamentação do regime da Avaliação Geral de Prédios Urbanos e avançando, assim, com a avaliação de todos os prédios, ainda não avaliados, no âmbito do Código do IMI.

Note-se que, através do Memorando de entendimento com a Troika (vd. n/ Newsletter em http://www.plmj.com/xms/files/newsletters/2011/Junho/Memorando_Troika.pdf), Portugal comprometera-se a alterar a tributação sobre o património, através da redução substancial das isenções temporárias aplicáveis às habitações próprias e, ainda, a que o valor patrimonial tributário dos imóveis habitacionais e terrenos não fixado ao abrigo do Código do IMI fosse revisto, de forma a aproximá-lo do respectivo valor de mercado, até ao final de 2012. Para o efeito, previu-se, ainda, a revisão do modelo de avaliação dos prédios urbanos actualmente adoptado pelo Código, a partir do terceiro trimestre de 2011, ponto que constitui,

provavelmente, um dos desafios mais ambiciosos, considerando o número dos imóveis por avaliar, que se estimam em 5,2 milhões.

Para esclarecer o alcance e os critérios da avaliação geral do valor patrimonial tributário destes imóveis, a Administração tributária acaba de publicar uma Circular (n.º 25/2011, de 15 de Dezembro).

A avaliação geral dos valores patrimoniais tributários dos imóveis urbanos ainda não avaliados terá impacto no pagamento do IMI relativo a 2012, a cobrar em 2013. Por referência aos restantes impostos, nomeadamente Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), Imposto de Selo, Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre

Em consonância, o Governo determinou, no final de Novembro passado - através da Lei n.º 60-A/2011, de 30 de Novembro -, a aprovação de alterações ao referido Decreto-Lei, tendo em vista a regulamentação do regime da Avaliação Geral de Prédios Urbanos e avançando, assim, com a avaliação de todos os prédios, ainda não avaliados, no âmbito do Código do IMI.

“Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano”

Chambers European Excellence Awards, 2009; Shortlisted 2010, 2011/ 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

“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

A AVALIAÇÃO GERAL DOS PRÉDIOS URBANOS



o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC), cumpre salientar que os valores patrimoniais tributários que vierem a ser apurados, na avaliação geral dos prédios urbanos, produzirão os seus efeitos a partir do momento em que ocorram os factos tributários, dos quais decorra a sujeição a cada um dos respectivos impostos.

A iniciativa da avaliação geral competirá à Direcção-Geral dos Impostos, contando com peritos avaliadores locais e técnicos de diversas áreas (engenheiros e arquitectos, nomeadamente), auxiliados pelas Câmaras Municipais, às quais poderão ser solicitadas as plantas de arquitectura e outras informações. Os proprietários (e os usufrutuários e superficiários) ficam, assim, dispensados do cumprimento de obrigações, declarativas, acessórias e acrescidas, não obstante a eventual cooperação que se mostre necessária. Para os prédios urbanos inscritos na matriz que sejam objecto de transmissão, onerosa ou gratuita, até ao final deste ano, mantém-se, contudo, a obrigação da apresentação da declaração de actualização do prédio na matriz (Modelo 1 do IMI), excepto nas transmissões por morte em que sejam

beneficiários o cônjuge, descendentes e ascendentes (salvo vontade expressa pelos próprios).

A avaliação atenderá ao valor-base dos prédios edificados, ao coeficiente de localização e ao coeficiente de vetustez vigentes em 30 de Novembro de 2011. Caso os proprietários (e, bem assim, os usufrutuários e superficiários) não concordem com o resultado da avaliação, poderão requerer uma segunda avaliação, no prazo de 30 dias. A segunda avaliação será realizada por um perito nomeado pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU) e terá custos – com o limite mínimo de 2 UC, ou seja, actualmente, € 204,00 - para o requerente, apenas quando tal valor se mantiver ou aumentar. O resultado da segunda avaliação poderá também ser impugnado, nos termos gerais, com base em qualquer ilegalidade, designadamente erro na quantificação do valor ou na aplicação dos coeficientes.

Os imóveis arrendados para habitação cujo contrato haja sido celebrado antes da entrada em vigor do Regime de Arrendamento Urbano (Decreto-Lei n.º

321-B/90, de 15 de Outubro), bem como os contratos para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro (que reviu o regime do arrendamento urbano para o exercício de comércio, indústria, profissões liberais e outros fins lícitos não habitacionais), estarão sujeitos a um regime especial, que pondera o valor da renda para efeitos de determinação do valor patrimonial tributário, sob a condição da apresentação de diversa documentação (designadamente: a cópia autenticada do contrato de arrendamento ou prova do mesmo por meio idóneo e, bem assim, cópia dos recibos de renda relativos aos meses de Dezembro de 2010 até ao mês anterior à participação de rendas, que também deverá ser apresentada até 31 de Agosto de 2012). Não poderão, no entanto, tais imóveis beneficiar do referido regime especial, quando se verifique algum dos seguintes factos: não apresentação da participação de rendas até 31 de Agosto de 2012; não declaração, para efeitos de tributação sobre o rendimento, até 31 de Outubro de 2011, das rendas referentes aos períodos compreendidos entre 2001 e 2010; não declaração das rendas respeitantes aos períodos de tributação que

se iniciaram em ou após 1 de Janeiro de 2011; divergência entre o valor da renda participada e a constante das declarações de rendimentos; transmissão onerosa ou doação de parte ou totalidade do prédio urbano; ou cessação do contrato de arrendamento.

Por forma a moderar o impacto da avaliação no aumento do IMI, a Administração tributária, em conformidade com o disposto na Lei n.º 60-A/2011, 30 de Novembro, garante que esse aumento não poderá exceder, relativamente a 2012 e 2013 (ou seja, quanto ao IMI a pagar em 2013 e 2014), € 75,00 ou um terço da diferença entre o IMI resultante do Valor Patrimonial Tributário fixado na avaliação e o IMI devido no ano de 2011, ou que o devesse ser, no caso de prédios isentos. A Circular contempla, igualmente, uma salvaguarda especial, para os prédios que se destinem a habitação própria e permanente de sujeitos passivos e respectivos agregados familiares com rendimentos muito reduzidos (cujo rendimento colectável não ultrapasse no ano anterior os € 4.898,00). Nenhuma das salvaguardas se aplicará, porém, a prédios devolutos e/ou em ruínas, ou a prédios cujos proprietários residam em territórios com regime fiscal claramente favorável, ou relativamente aos prédios em que se verifique alteração do sujeito passivo do IMI após 31 de Dezembro de 2011, salvo nas transmissões por morte

de que forem beneficiários o cônjuge, descendentes e ascendentes quando estes não manifestem vontade expressa em contrário.

Esperamos, agora, do Governo uma palavra junto do poder local, no sentido da diminuição do IMT, tal como previsto também no Memorando da Troika (vd., nossa referida Newsletter em [http://www.plmj.com/xms/files/newsletters/2011/Junho/Memorando Troika .pdf](http://www.plmj.com/xms/files/newsletters/2011/Junho/Memorando_Troika_.pdf)), por forma a incentivar as transmissões e o mercado imobiliário, já algo estagnado, e a atenuar o forte aumento do IMI decorrente quer da diminuição das isenções, quer do aumento das próprias taxas aplicáveis (para 0,5% a 0,8% para prédios urbanos e 0,3 % a 0,5 % para prédios urbanos avaliados nos termos do CIMI, cfr. Lei do orçamento do Estado para 2012, em <http://www.dgo.pt/politicaorcamental/OrcamentodeEstado/2012/Proposta%20do%20Or%C3%A7amento/Documentos%20do%20OE/Lei-2012.pdf>) e, agora, também, desta avaliação geral, estas últimas duas medidas não previstas no referido Memorando de Entendimento da Troika.

Rogério M. Fernandes Ferreira
Mónica Respício Gonçalves
Nuno Barata
Ana Luísa Sá

A presente Informação Fiscal 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 Informação Fiscal 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 arfis@plmj.pt.

Lisboa, 28 de Dezembro de 2011
42/ 2011