

PLMJ

Partilhamos a Experiência. Inovamos nas Soluções.
Janeiro 2013

DIREITO IMOBILIÁRIO

VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO

Prédios urbanos abrangidos pela avaliação geral, arrendados por contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do Regime de Arrendamento Urbano ou por contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95.

Foi publicado no passado dia 20 de Dezembro, a Lei n.º 64/2012 (de ora em diante “Lei 64/2012”), que, entre outras matérias, procede à alteração do artigo 15.ºN do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro¹, o qual estabelece que o valor patrimonial tributário de prédio ou parte de prédio urbano abrangido pela avaliação geral que esteja arrendado por contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro (“RAU”), ou por contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, para efeitos exclusivamente de IMI, não pode exceder o valor que resultar da capitalização da renda anual pela aplicação do factor 15. Das alterações introduzidas pela Lei 64/2012, destacamos as seguintes:

(i) O valor patrimonial tributário para efeitos exclusivamente de IMI, fixado nos termos do artigo 15.ºN do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro², é objecto de notificação ao respectivo titular e passível de reclamação ou impugnação nos termos gerais;

(ii) No caso de prédios ou partes de prédios arrendados por contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do RAU,

ou por contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, cujas rendas sejam actualizadas nos termos do n.º 10 do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro³ (renda devida no período compreendido entre a recepção pelo arrendatário da carta de denúncia enviada pelo senhorio no âmbito do procedimento extraordinário de actualização de renda e transição de regime e a produção de efeitos da denúncia), ou com base no rendimento anual bruto corrigido (RABC), nos termos previstos na alínea c) do n.º 2 do artigo 35.º ou no n.º 7 do artigo 36.º da mesma lei, o respectivo valor patrimonial tributário actualizado não pode exceder o valor que resultar da capitalização da renda anual pela aplicação do factor 15;

(iii) Os proprietários, usufrutuários ou superficiários de prédios urbanos arrendados por contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do RAU, ou por contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de Setembro, que beneficiem da limitação ao valor patrimonial tributário supra referida, devem apresentar, anualmente, no período compreendido entre 1 de Novembro e 15 de Dezembro, participação de que conste o valor da

¹ Aditado pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de Novembro.

² Aditado pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de Novembro.

³ Alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto.

renda mensal devida relativa ao mês de Dezembro e a identificação fiscal do inquilino, conforme modelo aprovado por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças (a participação deve ser acompanhada da cópia do recibo ou canhoto do recibo da renda relativa ao mês de Dezembro ou do mapa mensal de cobrança de rendas, nos casos em que a renda seja recebida por uma entidade representativa do senhorio);

(iv) Foram previstas duas novas situações nas quais o valor patrimonial tributário, para efeitos exclusivamente de IMI, fixado nos termos acima descritos, não é aplicável, prevalecendo, para todos os efeitos, o valor patrimonial tributário determinado na avaliação geral, a saber: a) actualização da renda no âmbito do procedimento extraordinário de actualização de renda e transição de regime previsto na Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro⁴, excepto nas situações referidas no parágrafo (ii) supra; e b) falta de apresentação da participação ou dos elementos referidos no parágrafo (iii) supra;

(v) A falsificação, viciação e alteração dos elementos que permitam beneficiar da limitação de actualização do valor patrimonial tributário para efeitos exclusivamente de IMI, ou as omissões ou inexactidões dos elementos constantes das participações, quando não devam ser punidos pelo crime de fraude fiscal, constituem contra-ordenação punível nos termos do artigo 118º ou 119º do Regime Geral das Infracções Tributárias, aprovado pela Lei n.º 15/2001, de 5 de Junho.

A Lei 64/2012, entrou em vigor no passado dia 21 de Dezembro de 2012.

⁴ Alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto.

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 Guerreiro** (pedro.guerreiro@plmj.pt).

