

## A Avaliação Geral dos Prédios Urbanos

O Decreto-Lei nº 287/2003, de 12.11, procedeu à reforma da tributação dos imóveis, com destaque para a aprovação do Código do Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI). Na altura ficou previsto que, no prazo de dez anos após a entrada em vigor (ou seja até 1 de Dezembro de 2003), se deveria promover uma avaliação geral dos prédios urbanos.

A Lei n.º 60-A/2011 aditou os artigos 15º-A a 15º-P ao Decreto-Lei 287/2001. A transposição e implementação destas novas regras, a nível de serviços públicos, é efectuada pela circular do Gabinete do Director Geral dos Impostos n.º 25/2011.

### I – Regime da Avaliação Geral de Prédio Urbanos

São abrangidos por esta avaliação geral os prédio urbanos que não tenham sido avaliados até 1 de Dezembro de 2011, ou cujo respectivo processo não tenha sido iniciado até essa data.

As Câmaras Municipais colaborarão nesta avaliação, através do envio de plantas dos imóveis, assim se poupando os sujeitos passivo a obrigações declarativas acessórias.

Todos os prédios sujeitos a avaliação geral serão avaliados de acordo com os mesmos parâmetros vigentes a 30 de Novembro de 2011, ou seja:

- Valor patrimonial tributário;
- Valor base dos prédios edificados;
- Coeficiente de localização; e
- Coeficiente de vetustez.

Aquela avaliação será realizada por peritos, alguns dos quais já nomeados pelo Director-Geral dos Impostos, sendo os restantes nomeados entre técnicos qualificados, nomeadamente os indicados pela Ordem dos Engenheiros e pela Ordem dos Arquitectos.

O resultado da avaliação geral será notificado ao sujeito passivo, que poderá apresentar um pedido de segunda avaliação, que é dirigido ao Chefe de Finanças da área de localização do prédio.

As despesas com esta segunda avaliação serão suportadas pelo sujeito passivo apenas quando o valor da avaliação se mantenha ou aumente, tendo um valor mínimo de 2 UC`s. Se o valor da primeira avaliação for



diminuído, no âmbito da segunda avaliação, as despesas desta segunda avaliação correm por conta da Câmara Municipal.

Quando o sujeito passivo requeira a segunda avaliação, esta será realizada por um perito avaliador independente, nomeado pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos.

Caso o sujeito passivo discorde do resultado da segunda avaliação poderá ainda recorrer à impugnação judicial, nos termos previsto no CPPT.

Para efeitos de IMI, os valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos objecto da avaliação geral entram em vigor em 31 Dezembro de 2012.

## **II – Prédio Urbanos com Arrendamentos antigos**

O valor patrimonial tributário é apurado de acordo com um regime especial nos casos de prédios urbanos com contratos de arrendamento vulgarmente designados de arrendamentos antigos, ou seja os contratos de arrendamento:

- habitacionais que tenham sido celebrados antes da entrada em vigor do RAU (ou seja, anteriores a 19.11.1990);
- não habitacionais que tenham sido celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 257/95 (ou seja, anteriores a 05.10.1995).

Nestes casos se o resultado da avaliação geral for superior ao que resultar da capitalização da renda anual, através da aplicação do factor 15, será este último valor a servir de base para a liquidação de IMI.

Para beneficiar deste regime especial os sujeitos passivos deverão apresentar:

- Uma participação de rendas até 31 de Agosto de 2012;
- Cópia autenticada do contrato ou, na sua falta, meios de prova idóneos;
- Cópia dos recibos de renda relativos aos meses de Dezembro de 2010 até ao mês anterior à data de apresentação da participação, ou mapas mensais de cobrança de rendas quando estas sejam recebidas por entidades representativas dos sujeitos passivos.

O regime especial não será aplicável quando se verificarem qualquer dos seguintes factos:

- Não declaração de rendas até 31 de Outubro de 2011, para efeitos de IRS ou IRC, respeitantes ao período entre 2011 e 2010;

(Cont.)

Newsletter

ABBC

Azevedo Neves,  
Benjamim Mendes,  
Carvalho & Associados  
Sociedade de Advogados RL

- Não declaração de rendas para efeitos de IRS ou IRC respeitantes aos períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de Janeiro de 2011;
- Divergência entre a renda participada e a constante das declarações de rendimentos;
- Transmissão onerosa ou doação do prédio ou parte dele;
- Cessação do contrato de arrendamento.

### III - Regime de Salvaguarda de Prédios Urbanos

Está prevista uma cláusula geral de salvaguarda relativa à colecta de 2012 e de 2013, a pagar em 2013 e 2014. Prevê-se, ao abrigo desta salvaguarda, que o aumento anual do IMI não poderá exceder, em cada um desses anos, o maior dos seguintes valores:

- € 75,00;

- ou um terço da diferença entre o IMI resultante do valor patrimonial tributário fixado na avaliação geral e o IMI devido no ano de 2011 ou que o devesse ser.

Os sujeitos passivos de IMI que utilizem o imóvel para habitação permanente (do próprio e do seu agregado familiar) e cujo rendimento colectável de IRS não ultrapasse no ano anterior o valor de € 4.898,00, o acréscimo anual de IMI não poderá exceder o valor de € 75,00.

Contactos dos responsáveis da Área de prática: Luís Filipe Carvalho [lf.carvalho@abbc.pt](mailto:lf.carvalho@abbc.pt)

"Esta newsletter é de distribuição individual, sendo vedada a sua cópia ou circulação. A informação disponibilizada é de carácter geral e não dispensa o recurso a aconselhamento jurídico na apreciação das situações em concreto.

Caso pretenda deixar de receber a nossa newsletter, agradecemos o envio de e-mail para o seguinte endereço: [abbc.info@abbc.pt](mailto:abbc.info@abbc.pt)"