

## Avaliação Geral de Prédios Urbanos | Alteração à Lei do Orçamento de Estado para 2011

O Governo aprovou no passado dia 30 de Novembro a segunda alteração à Lei do Orçamento de Estado para 2011, através da Lei nº 60-A/2011, a qual contém a previsão da avaliação geral dos prédios urbanos para efeitos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).



A reforma da tributação do património, aprovada em 2003, estabelecia uma obrigatoriedade de avaliação de todos os prédios urbanos até 1 de Dezembro de 2013. Não obstante, esta avaliação acabou por

não ser concretizada, permanecendo por avaliar, ao abrigo das regras do CIMI, mais de 50% dos prédios urbanos, até 2011. Por virtude da assinatura do Memorando de Entendimento sobre as Condições de Política Económica, em 17 de Maio de 2011, o Governo assumiu o compromisso de realizar e terminar esta avaliação até 31 de Dezembro de 2012.

Foi desta forma revogado um conjunto de disposições do Decreto-Lei nº 287/2003, de 17 de Novembro (diploma sobre a reforma da tributação do património) e, por outro lado, aditado um conjunto de regras ao mesmo diploma, de entre as quais destacamos as seguintes principais:

### ▪ Revogação de normas

São revogadas as regras relativas ao momento da avaliação dos prédios urbanos já inscritos na matriz ou prédios urbanos objecto de transmissões gratuitas a partir de 1 de Janeiro de 2012.

No entanto, as transmissões onerosas ou gratuitas de prédios urbanos inscritos na matriz que ocorrerem até 31 de Dezembro ainda obedecerão a estas regras.

### ▪ Prédios abrangidos pelas novas regras de avaliação geral

Ficarão abrangidos pelas novas regras de avaliação geral os prédios urbanos que, em 1 de Dezembro de 2011, não tenham ainda sido avaliados e em relação aos quais não tenha sido iniciado procedimento de avaliação, nos termos e para os efeitos do CIMI ou seja, prédios não avaliados desde 1 de Janeiro de 2004.

### ▪ Regras aplicáveis ao processo de avaliação

A iniciativa da avaliação do prédio urbano cabe aos serviços centrais da DGCI (e não ao contribuinte, como previsto no actual regime).

As plantas de arquitectura das construções, em caso de imóveis, e o alvará de loteamento são enviados por via electrónica, pelas câmaras municipais para o serviço de finanças da área da localização dos prédios, no prazo de 10 dias, ou em papel se não for possível por via electrónica.

Se se vier a verificar a impossibilidade de entrega destes documentos, as câmaras municipais determinam a área bruta da construção do edifício ou da fracção e da área excedente, com a cooperação do proprietário.

### ▪ Determinação do Valor Patrimonial Tributário

A determinação do Valor Patrimonial Tributário é efectuada por avaliação directa, nos termos do CIMI, **não sendo obrigatória a vistoria do prédio a avaliar.**

Para efeitos de avaliação geral o valor base dos prédios edificados ( $V_c$ ), o coeficiente de localização ( $Cl$ ) e o coeficiente de vetustez ( $C_v$ ) são **os vigentes e determináveis em 30 de Novembro de 2011.**

Os valores patrimoniais dos prédios urbanos que tenham sido objecto de avaliação geral entram em vigor:

- i) Em 31 de Dezembro de 2012 para efeitos do IMI;
- ii) No momento em que ocorrerem os respectivos factos tributários (transmissão onerosa ou gratuita, entre outros) para efeito dos restantes impostos.

As decisões relativas a requerimentos, reclamações, impugnações e pedidos de segunda avaliação reportam-se às referidas datas.

#### ▪ **Notificação do Valor Patrimonial Tributário**

O Valor Patrimonial Tributário do prédio urbano resultante da avaliação geral é notificado ao sujeito passivo por transmissão electrónica de dados ou, se tal não for possível, por via postal registada. Neste último caso, a lei prevê uma regra específica de presunção de notificação, presumindo-se a notificação realizada no 3º dia posterior ao do registo ou no 1º dia útil seguinte, quando aquele não seja dia útil.

#### ▪ **Pedido de segunda avaliação de prédios urbanos**

Se o sujeito passivo, a câmara municipal ou o serviço de finanças discordarem do resultado da avaliação geral do prédio urbano, podem, respectivamente, requerer ou promover uma segunda avaliação, **no prazo de 30 dias a contar da data da notificação do sujeito passivo.**

A segunda avaliação é realizada por um perito avaliador independente nomeado pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU) e deve ser concluída no prazo de 60 dias após a entrada do pedido.

As despesas da segunda avaliação ficam a cargo do sujeito passivo se o valor contestado pelo mesmo se mantiver ou aumentar; no caso de ser requerida pela câmara municipal ficam a cargo desta.

O limite mínimo serão sempre duas unidades de conta ou seja, Euro 204.

As decisões da segunda avaliação são notificadas por transmissão electrónica de dados ou por via postal registada, se não for possível utilizar a via electrónica.

As decisões da segunda avaliação podem ser impugnadas judicialmente, no prazo de 90 dias a contar da notificação e com fundamento em qualquer ilegalidade, nomeadamente a **errónea quantificação do Valor Patrimonial Tributário do prédio.**

#### ▪ **Valor Patrimonial Tributário dos prédios urbanos arrendados**

Relativamente aos prédios urbanos arrendados, a lei prevê que o Valor Patrimonial Tributário para efeitos de IMI não pode ultrapassar o valor que resulta da capitalização da renda anual pela aplicação do factor 15, desde que se trate de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do RAU (Regime do Arrendamento Urbano) ou do Decreto-Lei nº257/95, de 30 de Setembro (revê o regime do arrendamento urbano para fins não habitacionais).



**Há no entanto que atentar ao facto de que, em caso de incumprimento de uma série de obrigações declarativas por parte do proprietário, não será aplicável este tecto máximo.**

O diploma agora aprovado estabelece ainda um conjunto de regras que visam proteger o sujeito passivo de um possível aumento substancial do IMI a pagar, que devem ser escrupulosamente observadas.

**De frisar que estas regras de salvaguarda não se aplicam em determinados casos, o que poderá**



**fso**  
consultores

**conduzir a agravamentos significativos do IMI nas seguintes situações:**

- i) Prédios devolutos e em ruínas;
- ii) Prédios propriedade de entidades sedeadas em paraísos fiscais;
- iii) Prédios em que se verifica uma alteração do sujeito passivo de IMI após 31 de Dezembro de 2011, excepto no caso de transmissões por morte, em que o cônjuge, descendente ou ascendente

forem beneficiários e não manifestem vontade contrária.



Ao abrigo do Decreto-Lei nº 63/85, de 14 de Março, fica exclusivamente reservado à FSO Consultores o direito de publicação e divulgação do **Fazemos Saber hOje**, não sendo permitida a reprodução, total ou parcial, sem a sua prévia autorização.

A informação constante no presente documento tem um carácter meramente informativo. Para informações mais detalhadas, a FSO Consultores encontra-se ao inteiro dispor para prestar qualquer esclarecimento adicional.

**Contactos:**

Tel. 21 316 31 40

Fax. 21 316 31 49

E-mail: [fso.consultores@fso.pt](mailto:fso.consultores@fso.pt)

[www.fsoconsultores.pt](http://www.fsoconsultores.pt)