



Talking TAX

AUDITORIA | IMPOSTOS | CONSULTORIA

ALTERAÇÕES AO IMI

Através da Lei n.º 60-A/2011, de 30.II, são efectuadas diversas alterações ao D.L. n.º 287/2003, de 12.II, que aprovou o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, relacionadas com a avaliação geral dos prédios urbanos, cujo prazo máximo para a respectiva avaliação foi fixada em 10 anos após a entrada em vigor do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), em 1 de Dezembro de 2003.

As alterações constam dos artigos n.ºs 15.º A a 15.º P, os quais foram aditados ao referido Decreto-Lei, para estabelecer as regras da avaliação geral dos prédios urbanos (Habitacionais; Comerciais, Industriais ou para serviços; Terrenos para construção; Outros).

Avaliação geral

Ficam abrangidos pela avaliação geral os prédios urbanos que em 1 de Dezembro de 2011 não tenham sido avaliados e em relação aos quais não tenha sido iniciado procedimento de avaliação, nos termos do CIMI.

A iniciativa da avaliação cabe aos Serviços centrais da Direcção-Geral dos Impostos, a qual será efectuada por peritos locais nomeados pelo Director-Geral dos Impostos ou por peritos avaliadores independentes nomeados pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU).

Valor patrimonial tributário

O valor patrimonial tributário de um prédio urbano sujeito à avaliação geral é determinado por avaliação directa, segundo as regras do artigo 38.º do CIMI, ou seja, é obtido através da fórmula constante deste artigo.

O valor patrimonial tributário assim obtido, entra em vigor em 31.12.2012, para efeitos do IMI, sendo o sujeito passivo notificado por transmissão electrónica de dados ou, por via postal registada.

Talking TAX

AUDITORIA | IMPOSTOS | CONSULTORIA

ALTERAÇÕES AO IMI (CONT.)

Segunda avaliação

A segunda avaliação (que será efectuada por um perito avaliador independente) pode ser requerida pelo Sujeito Passivo, pela Câmara Municipal ou pelo Chefe do Serviço de Finanças, caso não concordem com o resultado da avaliação geral.

Se o valor contestado resultante da avaliação geral se mantiver ou reduzir, o sujeito passivo (ou a câmara municipal) suportarão as despesas da segunda avaliação, com o limite mínimo de duas unidades de conta (204 €).

A decisão da segunda avaliação é susceptível de impugnação judicial.

Prédios urbanos arrendados (contratos de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pelo D.L. 321-B/90 de 15.10, e contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrado antes da entrada em vigor do D.L. nº 257/95, de 30.09)

Relativamente aos prédios urbanos arrendados ao abrigo dos contratos referidos, o respectivo valor patrimonial, para efeitos exclusivamente do IMI, não pode exceder o valor que resultar da capitalização da renda anual pela aplicação do factor 15.

Neste contexto, os proprietários, usufrutuários ou superficiários destes prédios, devem apresentar até 31.08.2012, participação da última renda mensal recebida, bem como a identificação do inquilino conforme modelo aprovado por Portaria do Ministro das Finanças.

Na falta de apresentação destes elementos (e outros a seguir descritos), o valor patrimonial tributário determinado na avaliação geral irá prevalecer sobre o valor patrimonial resultante da capitalização da renda.

Os outros elementos susceptíveis de apresentação são os seguintes:

- Fotocópia do contrato escrito ou na sua falta por meios de prova idóneos, a definir por Portaria;
- Cópia dos recibos de renda ou canhotos dos recibos relativos aos meses de Dezembro de 2010 até ao mês anterior à data da apresentação da participação, ou ainda por mapas mensais de cobrança de rendas recebidas por entidades representativas dos proprietários, usufrutuários ou superficiários dos prédios arrendados;
- Declaração de rendas, até 31.10.2011, para efeitos do IRS e IRC, respeitante aos períodos de tributação entre 2001 e 2010;
- Declaração de rendas, para efeitos do IRS e IRC, respeitantes ao período de tributação com início em ou após 1 de Janeiro de 2011;

Em caso de transmissão onerosa ou doação destes prédios e de cessação do contrato de arrendamento, o valor patrimonial será o resultante da avaliação geral.



Talking TAX

AUDITORIA | IMPOSTOS | CONSULTORIA

ALTERAÇÕES AO IMI (CONT.)

Regime de salvaguarda

A colecta do IMI dos prédios objecto de avaliação geral, respeitante aos anos de 2012 e 2013, não pode exceder a colecta do IMI relativa ao ano imediatamente anterior adicionada em cada um dos anos, do maior dos seguintes valores:

- a) 75€; ou
- b) 1/3 da diferença resultante do valor patrimonial fixado na avaliação geral e o IMI devido em 2011.

Relativamente aos prédios objecto de avaliação geral destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento colectável, para efeitos do IRS, no ano anterior, não seja superior a 4.898€, não pode exceder a colecta do IMI do ano imediatamente anterior adicionada em cada ano de 75€.

A cláusula de salvaguarda não é aplicável aos seguintes prédios objecto de avaliação geral:

- Prédios devolutos ou prédios em ruínas;
- Prédios detidos por entidades que tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal mais favorável, constante da lista dos “Paraísos fiscais”;
- Prédios com alteração do sujeito passivo do IMI após 31.12.2011, excepto nas transmissões por morte cujos beneficiários sejam o cônjuge, descendentes e ascendentes.