

# LIVRE

Deputado Único Representante do Partido LIVRE

## Projeto de Lei nº 721/XV/1.<sup>a</sup>

### Aumenta o agravamento do IMI para prédios devolutos

#### Exposição de motivos:

O direito à habitação é um direito humano básico. Todos os seres humanos devem ter direito a uma habitação condigna. No contexto atual, este direito humano básico intersecta-se com o conceito de função social da propriedade, que dita que esta deve ser usada para uma função socialmente útil.

Segundo os Censos 2021 Portugal tem 723.000 casas vagas<sup>1</sup>. Muitas destas casas poderiam ser habitadas por pessoas e famílias com um esforço nulo ou mínimo de reconversão, mas, infelizmente, encontram-se vazias e sem serem aproveitadas para ajudar a resolver uma das maiores crises que o país atravessa atualmente que é a crise da habitação. Estas casas, ao estarem vazias e sem nenhum uso, não cumprem uma função útil à sociedade e provocam mesmo externalidades negativas que não são despiciendas, seja ao nível da segurança - tanto em contexto urbano como rural - seja ao nível estritamente económico, já que resultam frequentemente na desvalorização de propriedade que lhes seja contígua.

Acrescenta-se a isto que os preços das casas nos últimos anos têm subido a um ritmo vertiginoso, em particular nas cidades e Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto. Segundo dados do INE, os preços das casas em Portugal subiram 69% entre 2015 e 2021, acima da média da União Europeia que se cifrou nos 37,5%. Já os preços das rendas, para o mesmo período temporal, aumentaram 13% em Portugal contra uma média de 8% na União Europeia.<sup>2</sup> Se tivermos em conta apenas a Área Metropolitana de Lisboa, vemos que nos últimos 10 anos os preços das casas subiram 81%.<sup>3</sup>

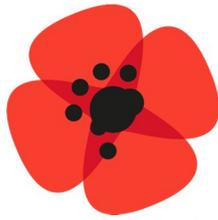
A subida dos preços na habitação tem um vasto conjunto de fatores explicativos, que incluem opções políticas que permitiram o aumento da especulação imobiliária - como os *vistos gold*, uma aposta num modelo de desenvolvimento excessivamente focado

---

<sup>1</sup> Instituto Nacional de Estatística - **Censos 2021. O que nos dizem os Censos sobre a habitação**. Lisboa : INE, 2023. Disponível em: <https://www.ine.pt/xurl/pub/66323830> ISBN 978-989-25-0635-7

<sup>2</sup> [Evolution of house prices and rents \(europa.eu\)](https://europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&code=sdg_8_4_01_01)

<sup>3</sup> [Portal do INE](https://www.ine.pt/xurl/pub/66323830)



# LIVRE

Deputado Único Representante do Partido LIVRE

no turismo e a subida dos custos da construção de novas habitações entre muitos outros. Todos eles confluem na escassez de oferta que leva ao aumento dos preços da habitação. É, pois, dado adquirido que é necessário aumentar a oferta de habitação para que ela se torne mais acessível.

A maneira mais racional de aumentar a oferta, seja do ponto de vista puramente económico, seja tendo em conta outros fatores não menos importantes, nomeadamente ao nível da ecologia, do ordenamento do território e do urbanismo, passa por aproveitar as casas que já estão construídas, mas que não estão a ser utilizadas, ou seja, as casas devolutas.

Tendo isto presente, uma forma de conseguir incentivar a utilização de casas devolutas para habitação, passa pela penalização por via fiscal das casas devolutas, que faz ainda mais sentido se tivermos em conta que estas são agentes provocadores de externalidades sociais e económicas negativas.

O Código do IMI já prevê vários agravamentos para casas devolutas, mas, perante o cenário pintado pelos censos, estes claramente não são suficientes para uma transformação substancial no panorama da habitação em Portugal e que tenha um impacto decisivo a combater a crise em que este se encontra.

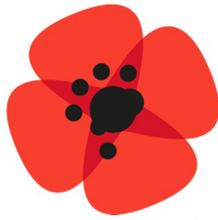
Face ao exposto, o presente Projeto de Lei pretende aumentar os agravamentos presentes no Código do IMI para casas devolutas, em particular para as que se encontram em zonas de pressão urbanística.

**Assim, ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, o deputado do LIVRE apresenta o seguinte Projeto de Lei:**

Artigo 1º

Objeto

A presente Lei procede à alteração do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual, que no uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 26/2003, de 30 de Julho, aprova o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, altera o Código do Imposto do Selo, altera o Estatuto dos Benefícios Fiscais e os Códigos do IRS e do IRC e revoga o Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola, o Código da Contribuição Autárquica e o Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e



# LIVRE

Deputado Único Representante do Partido LIVRE

Doações, aumentando o agravamento previsto do imposto municipal sobre imóveis para prédios devolutos.

## Artigo 2º

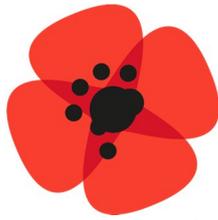
### Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

São alterados os artigos 112 e 112.º - B do Anexo I do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual, que passam a ter a seguinte redação:

#### «Artigo 112º

[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- 3 - Salvo quanto aos prédios abrangidos pela alínea b) do n.º 2 do artigo 11.º, as taxas previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 são elevadas, anualmente, ao **quíntuplo** nos casos:
  - a) De prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio, cujo estado de conservação não tenha sido motivado por desastre natural ou calamidade;
  - b) Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas.
- 4 - [...]
- 5 - [...]
- 6 - [...]
- 7 - [...]
- 8 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar até **50%** a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, exceto quando tal seja motivado por desastre natural ou calamidade.
- 9 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar até ao **triplo** a taxa aplicável aos prédios rústicos com áreas florestais que se encontrem em situação de abandono, não podendo da aplicação desta majoração resultar uma colecta de imposto inferior a (euro) 20 por cada prédio abrangido.
- 10 - [...]
- 11 - [...]



# LIVRE

Deputado Único Representante do Partido LIVRE

12	-	[...]
13	-	[...]
14	-	[...]
15	-	[...]
16	-	[...]
17	-	[...]
18	-	[...]
19	-	[...]
20	-	[...]

## Artigo 112.º - B

[...]

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de um ano, os prédios em ruínas, bem como os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística, como tal definidas em diploma próprio, estão sujeitos ao seguinte agravamento, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º:

a) A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao **décuplo**, agravada, em cada ano subsequente, em mais **20%**;

b) O agravamento referido tem como limite máximo o valor de **20** vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º

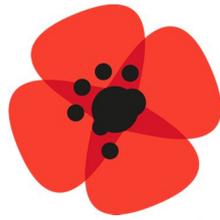
2 - [...]

3 - O limite previsto na alínea b) do n.º 1 pode, mediante deliberação da assembleia municipal, ser aumentado em:

a) **50%** sempre que o prédio urbano ou fração autónoma se destine a habitação e, no ano a que respeita o imposto, não se encontre arrendado para habitação ou afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo;

b) **100%** sempre que o sujeito passivo do imposto seja uma pessoa coletiva ou outra entidade fiscalmente equiparada.»

## Artigo 3.º



# LIVRE

Deputado Único Representante do Partido LIVRE

Entrada em vigor

A presente Lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

**Assembleia da República, 14 de abril de 2023**

**O Deputado do LIVRE**

**Rui Tavares**