ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
Divisão de Apoio às Comissões
CSST
Nº Único 420350
Entrada/Saída nº 64 Data 1/2/12

DOC. 1

Classificação:

finanças
DIRECÇÃO-GERAL DOS IMPOSTOS

GABINETE DO DIRECTOR GERAL DOS IMPOSTOS

**DIRECÇÃO DE SERVIÇOS DE AVALIAÇÕES**
**DIRECÇÃO DE SERVIÇOS DO IMI**
**DIRECÇÃO DE SERVIÇOS DO IMT**

**Avaliação Geral**

**Regime de Avaliação Geral de Prédios Urbanos para efeitos tributários**

**Lei n.º 60-A/2011, de 30.11**
**DL n.º 287/2003, de 12.11**
**CIMI**

# CIRCULAR Nº 25/2011

*RAZÃO DAS INSTRUÇÕES*

Foi publicada a Lei n.º 60-A/2011, de 30/11, que aditou os artigos 15.º-A a 15.º-P ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12/11, que regulamentam o regime da Avaliação Geral de Prédios Urbanos, o qual entrou em vigor no dia 1 de Dezembro de 2011.

Este regime visa concluir a reforma dos impostos sobre o património imobiliário urbano, procedendo-se à avaliação geral de todos os prédios não avaliados no âmbito do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), para corrigir distorções e desigualdades relativas entre os contribuintes, contribuindo para a equidade fiscal e para uma tributação mais justa do património imobiliário.

O valor patrimonial tributário (VPT) resultante desta avaliação geral, somente terá impacto no pagamento do IMI respeitante aos anos de 2012 e seguintes, a cobrar a partir do ano de 2013.

Com vista à divulgação do mencionado regime da Avaliação Geral de Prédios Urbanos, foi, por meu despacho de 15 de Dezembro de 2011, determinada a divulgação dos seguintes esclarecimentos:

## I – Regime da Avaliação Geral dos Prédios Urbanos

*OBJECTO DA AVALIAÇÃO*

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

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA
Divisão de Apoio às Comissões
CSST
Nº Único
Entrada/Saída nº Data



avaliação nos termos deste Código. Estima-se que serão abrangidos pela avaliação geral cerca de 5,2 milhões de prédios urbanos.

*INICIATIVA DA AVALIAÇÃO GERAL*

2 – A iniciativa da avaliação compete aos serviços centrais da Direcção-Geral dos Impostos, os quais serão responsáveis pela administração e gestão operacional da avaliação geral.

*COLABORAÇÃO DAS CÂMARAS MUNICIPAIS*

3 - As Câmaras Municipais colaboram activamente na avaliação geral, através do envio ou entrega de plantas de arquitectura e de outros elementos informativos necessários ao procedimento de avaliação, que lhes é solicitada pela DGCI.

*SUJEITOS PASSIVOS DO IMI SEM OBRIGAÇÕES DECLARATIVAS ACESSÓRIAS*

4 - Deste modo, a avaliação geral não irá implicar quaisquer obrigações declarativas acessórias para os sujeitos passivos do IMI (proprietários, usufrutuários, superficiários), nomeadamente a entrega de declarações para actualização dos prédios na matriz (Modelo 1 do IMI), obviando a necessidade de deslocação destes aos serviços de finanças ou às câmaras municipais.

*DETERMINAÇÃO DO VPT*

5 – Para garantir que todos os prédios objecto da avaliação geral serão avaliados de acordo com os mesmos parâmetros, os valores patrimoniais tributários (VPT) serão determinados, por avaliação directa, nos termos dos artigos 38.º e seguintes do CIMI, aplicando-se o valor base dos prédios edificados (Vc), o coeficiente de localização (Cl) e o coeficiente de vetustez (Cv) vigentes em 30 de Novembro de 2011.

*PERITO LOCAL DA AVALIAÇÃO GERAL*

6 – A avaliação dos prédios urbanos abrangidos pela avaliação geral será realizada por peritos locais, nomeados pelo Director-Geral dos Impostos, tendo sido já nomeados, para todos os serviços de finanças, cerca de 460 peritos, de entre os actuais peritos avaliadores. Os restantes peritos de avaliação geral serão nomeados de entre técnicos, pertencentes a ordens profissionais e a associações profissionais com atribuições nas áreas técnicas adequadas, nomeadamente os indicados pela Ordem dos Engenheiros e pela Ordem dos Arquitectos, nos termos previstos na lei.

*NOTIFICAÇÃO DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO GERAL*

7 – O resultado da avaliação geral do prédio urbano será notificado ao sujeito passivo, nos termos previstos na lei.

*SEGUNDA AVALIAÇÃO*

8 – No caso do sujeito passivo não concordar com o resultado da avaliação geral, poderá apresentar pedido de 2.ª avaliação dirigido ao chefe do Serviço de Finanças da área da localização do prédio, no prazo de trinta dias a contar da data da notificação.

*CUSTO DA SEGUNDA AVALIAÇÃO*

9 – Quando a 2.ª avaliação for requerida pelo sujeito passivo as respectivas despesas apenas serão suportadas por este quando o VPT se mantenha ou aumente, com o mínimo de 2 UCs.

10 – Ficarão a cargo da câmara municipal as despesas da segunda avaliação efectuada a seu pedido, com o limite mínimo de 2 UCs, sempre que o valor contestado se mantenha ou reduza.

*PERITO AVALIADOR INDEPENDENTE*

11 – A 2ª avaliação será realizada por um perito avaliador independente, nomeado pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU) e será notificada ao sujeito passivo, nos termos previstos na lei.

*IMPUGNAÇÃO JUDICIAL*

12 - Em caso de não concordância com o resultado da 2ª avaliação, o sujeito passivo poderá apresentar impugnação judicial nos termos do Código de Procedimento e de Processo Tributário (CPPT), com fundamento em qualquer ilegalidade.

*APLICAÇÃO NO TEMPO DO VPT DA AVALIAÇÃO GERAL*

13 – Para efeitos do IMI, os valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos objecto da avaliação geral entram em vigor em 31 de Dezembro de 2012. Para efeitos dos restantes impostos, nomeadamente, IMT, Imposto do Selo, IRS e IRC, os referidos valores patrimoniais tributários produzem efeitos nas datas em que ocorrerem os factos tributários.

**II – Prédios Urbanos Arrendados**

14 – No caso 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, 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, o valor patrimonial tributário, para efeitos exclusivamente do IMI, é apurado de acordo com um regime especial. Nestes casos, se o resultado da avaliação geral for superior ao valor que resultar da capitalização da renda anual através da aplicação do factor 15, será este último valor que servirá de base (VPT) para a liquidação do IMI.

*PRÉDIOS URBANOS ARRENDADOS – REGIME ESPECIAL*

15 – Para beneficiar deste regime especial, os sujeitos passivos do IMI deverão apresentar uma participação de rendas até 31 de Agosto de 2012, acompanhada de cópia autenticada do contrato ou, na sua falta, por meios de prova idóneos. A participação deverá ainda ser acompanhada de cópia dos recibos de renda relativos aos meses de Dezembro de 2010 até ao mês anterior à data de apresentação da participação ou, nos casos em que estas sejam recebidas por entidades representativas dos proprietários, usufrutuários ou superficiários de prédios arrendados, por mapas mensais de cobrança de rendas.

*PARTICIPAÇÃO DE RENDAS*

16 – Este regime especial não será aplicável às situações em que se verifiquem qualquer dos seguintes factos:

*EXCEPÇÕES À APLICAÇÃO DO REGIME ESPECIAL*

- Falta de apresentação da participação, ou dos elementos antes referidos, até 31.08.2012;
- Não declaração de rendas, até 31 de Outubro de 2011, para efeitos de IRS ou IRC, respeitantes aos períodos de tributação compreendidos entre 2001 e 2010;
- Não declaração de rendas para feitos 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 do prédio urbano;

- Cessação do contrato de arrendamento.

*INFRACÇÃO TRIBUTÁRIA – FRAUDE FISCAL E CONTRA-ORDENAÇÕES*

17 – A falsificação, viciação e alteração dos elementos probatórios que acompanham a participação das rendas ou as omissões ou inexactidões nesta praticadas, quando não devam ser punidos por fraude fiscal, constituem contra-ordenação punível nos termos do artigo 118.º ou 119.º do RGIT.

*PORTARIA DO MINISTRO DAS FINANÇAS*

18 - O modelo da participação de rendas e a tramitação do respectivo procedimento constarão de Portaria do Ministro das Finanças, devendo a referida participação ser apresentada entre a data de entrada em vigor desta Portaria e 31.08.2012.

*NOTIFICAÇÃO DO VPT PARA EFEITOS IMI*

19 – O valor patrimonial tributário para os prédios urbanos arrendados determinado nos termos deste regime, válido exclusivamente para efeitos do IMI, será notificado ao sujeito passivo nos termos gerais

**III – Regime de Salvaguarda de Prédios Urbanos**

*CLÁUSULA GERAL DE SALVAGUARDA*

20 – Para efeitos do IMI, está prevista uma cláusula geral de salvaguarda relativa à colecta de 2012 e 2013, a pagar em 2013 e 2014 respectivamente, aplicável aos prédios urbanos objecto da avaliação geral. No âmbito desta cláusula de salvaguarda, o aumento anual do IMI não poderá exceder, em cada um desses anos, o maior dos seguintes valores € 75 ou um terço da diferença entre o IMI resultante do valor patrimonial tributário fixado na avaliação geral e o IMI devido do ano de 2011 ou que o devesse ser, no caso de prédios isentos.

*CLÁUSULA ESPECIAL DE SALVAGUARDA*

21 – Para além da cláusula geral de salvaguarda acima referida, está ainda prevista uma cláusula especial de salvaguarda para os prédios destinados a habitação própria e permanente dos sujeitos passivos e dos

seus agregados familiares, cujo rendimento colectável de IRS, no ano anterior, não supere € 4.898,00. Nestes casos, o acréscimo anual do IMI, relativamente ao do ano anterior, não poderá exceder a importância máxima de € 75. Esta cláusula especial de salvaguarda não tem limite temporal de aplicação.

22 – Estas cláusulas de salvaguarda do IMI não serão aplicáveis:

*EXCEPÇÕES À APLICAÇÃO DO REGIME DE SALVAGUARDA*

- Aos prédios devolutos e/ou em ruínas;
- Aos prédios cujos proprietários tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente favorável; e
- Aos prédios em que se verifique uma alteração do sujeito passivo do IMI após 31 de Dezembro de 2011, excepto nas situações de transmissão por morte, de que forem beneficiários o cônjuge, descendentes e ascendentes, quando estes não manifestem vontade expressa em contrário.

**IV – Disposições Transitórias**

23 – Não obstante a entrada em vigor do regime da Avaliação Geral de Prédios Urbanos, para os prédios urbanos inscritos na matriz e objecto de transmissão onerosa ou gratuita, ocorrida até 31 de Dezembro de 2011, mantém-se a obrigação de apresentação pelos sujeitos passivos da declaração para actualização do prédio na matriz (Modelo 1 do IMI), excepto nas transmissões por morte, de que forem beneficiários o cônjuge, descendentes e ascendentes, salvo vontade expressa pelos próprios.

*NORMA TRANSITÓRIA*

Direcção Geral dos Impostos, em 15 de Dezembro de 2011

O DIRECTOR-GERAL,

José António de Azevedo Pereira