



Comissão de Orçamento e Finanças

Parecer

Projeto de Lei n.º 721/XV/1.ª (L)

Relatora: Deputada

Jamila Madeira (PS)

Aumenta o agravamento do IMI para prédios devolutos



Comissão de Orçamento e Finanças

ÍNDICE

PARTE I – CONSIDERANDOS

PARTE II – OPINIÃO DA DEPUTADA RELATORA

PARTE III – CONCLUSÕES

PARTE IV – ANEXOS

PARTE I – CONSIDERANDOS

❖ Nota Introdutória

O Projeto de Lei n.º 721/XV/1.ª (L) - «Aumenta o agravamento do IMI para prédios devolutos», ao qual se refere o presente parecer, foi apresentado no dia 14 de abril de 2023 à Assembleia da República (AR) pelo Deputado Único Representante do Partido Livre (L), ao abrigo e nos termos do poder de iniciativa da lei consagrados na alínea b) do artigo 156.º e do n.º 1 do artigo 167.º da Constituição da República Portuguesa (CRP) e na alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º e do n.º 1 do artigo 119.º do Regimento da Assembleia da República (RAR).

A iniciativa, a qual foi acompanhada da respetiva ficha de avaliação prévia de impacto de género (AIG), foi admitida a 18 de abril e baixou na generalidade à Comissão de Orçamento e Finanças (5.ª COF), tendo sido anunciada na reunião plenária do dia seguinte.

A iniciativa foi agendada para a reunião plenária de dia 5 de maio, por arrastamento com os Projetos de Lei n.º 651/XV/1.ª (IL), 657/XV/1.ª (IL) e 658/XV/1.ª (IL).

❖ Análise do Diploma

Objeto e Motivação

Reconhecendo o direito à habitação como um direito humano básico, o proponente relaciona-o com a noção de «função social da propriedade», a qual dita que esta deve ser usada para uma função socialmente útil.

Expostos tais princípios orientadores, o proponente mobiliza dados do INE, apurados no âmbito dos Censos 2021, que apontam para a existência de 723 mil casas vagas em Portugal, argumentando que «muitas destas casas poderiam ser habitadas por pessoas e famílias com um esforço nulo ou mínimo de reconversão» e que «estas casas, ao estarem vazias e sem nenhum uso, não cumprem uma função útil à sociedade e provocam mesmo externalidades negativas», seja ao nível da segurança, seja ao nível económico.

Remete igualmente para dados sobre o aumento do preço da habitação em Portugal no período recente, o qual associa a um conjunto de fatores explicativos que, defende, «confluem na escassez de oferta que leva ao aumento dos preços da habitação».

Perante este cenário, defende que «a maneira mais racional de aumentar a oferta» consiste em «aproveitar as casas que já estão construídas, mas que não estão a ser utilizadas, ou seja, as casas devolutas», o que pode ser incentivado por via da penalização, em sede fiscal, das casas devolutas.

Assim, afirmando que as disposições já consagradas no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) não são suficientes, propõe, através da iniciativa em análise, aumentar os agravamentos já existentes da taxa de IMI para casas devolutas, em

particular para as que se encontram em zonas de pressão urbanística, introduzindo para o efeito modificações aos artigos 112.º e 112.º-B do Código do IMI.

Em concreto, o Livre propõe:

- Passar do triplo para o quádruplo o agravamento anual das taxas do IMI aplicável aos prédios devolutos ou parcialmente devolutos;
- Aumentar de 30% para 50% a majoração da taxa aplicável aos prédios urbanos degradados passível de adotar pelos municípios;
- Passar do dobro para o triplo a majoração da taxa aplicável aos prédios rústicos com áreas florestais que se encontrem em situação de abandono passível de adotar pelos municípios;
- Passar do sêxtuplo para o décuplo o agravamento da taxa do IMI aplicável aos prédios urbanos devolutos localizados em zonas de pressão urbanística, aumentando de 10% para 20% o agravamento anual aplicável e elevando ainda de 12 para 20 vezes a taxa normal o limite a observar para efeitos desse agravamento; e
- Aumentar a) de 25% para 50% e b) de 50% para 100%, respetivamente, o limite acima referido, consoante a) esteja em causa prédio ou fração destinado a habitação que não se encontra arrendado para habitação nem afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou b) o sujeito passivo do imposto seja uma pessoa coletiva ou entidade fiscalmente equiparada.

Apreciação dos requisitos constitucionais, regimentais e formais

A iniciativa em análise assume a forma de Projeto de Lei, nos termos do n.º 2 do artigo 119.º do RAR, encontra-se redigida sob a forma de artigos, tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal e é precedida de uma breve exposição de motivos, cumprindo, assim, os requisitos formais previstos no n.º 1 do artigo 124.º do RAR.

A análise constante da nota técnica, que se encontra em anexo e cuja leitura integral se recomenda, informa que são respeitados os limites à admissão da iniciativa determinados no n.º 1 do artigo 120.º do RAR, uma vez que a iniciativa define concretamente o sentido das modificações a introduzir na ordem legislativa e parece não infringir a Constituição ou os princípios nela consignados.

Nesta fase do processo legislativo, e sem prejuízo de melhor análise em sede de especialidade e/ou redação final, em caso de aprovação, a iniciativa em análise não suscita, de acordo com a nota técnica, questões de relevo no âmbito da lei formulário nem das regras de legística formal, sendo feitos reparos apenas pontuais.

Enquadramento jurídico nacional, europeu e internacional

A nota técnica anexa a este parecer apresenta uma análise cuidada ao enquadramento jurídico nacional relevante para contextualizar a iniciativa em apreço, incluindo ainda, para efeitos comparativos, uma referência ao enquadramento aplicável em Espanha, pelo que se recomenda a sua leitura integral.

❖ Antecedentes e enquadramento parlamentar

Com objeto e/ou âmbito idêntico ou conexo com o da iniciativa em apreço, cabe referir as seguintes iniciativas:

- Projeto de Lei n.º 654/XV/1.ª (PSD) - «Medidas fiscais para uma intervenção social para resolver a grave crise no acesso à habitação própria, o aumento dos encargos gerados com a subida dos juros no crédito à habitação e a promoção de medidas que incentivem uma melhor afetação dos prédios devolutos e o fortalecimento da confiança entre as partes nos contratos de arrendamento» (aprovado na generalidade no plenário de 15 de março de 2023);
- Projeto de Lei n.º 718/XV/1.ª (BE) - «Altera o Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, alargando o prazo de isenção do imposto municipal sobre imóveis dos prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente».

Compete ainda mencionar os seguintes antecedentes, por incidirem sobre matéria conexas com a da iniciativa em análise:

- Projeto de Lei n.º 33/XV/1.ª (CH) - «Determina a isenção temporária do pagamento do IMI para o prédio de habitação própria e permanente durante o período de vigência do PRR» (rejeitado na generalidade no plenário de 9 de dezembro de 2022);
- Projeto de Lei n.º 365/XV/1.ª (PAN) - «Prolonga de 3 para 5 anos o período da isenção temporária de IMI para a aquisição de imóveis para habitação própria permanente, alterando o Estatuto dos Benefícios Fiscais» (baixou sem votação para nova apreciação na generalidade a 9 de dezembro de 2022);
- Projeto de Lei n.º 635/XV/1.ª (PSD) - «Medidas fiscais para uma intervenção social para resolver a grave crise no acesso à habitação própria, o aumento dos encargos gerados com a subida dos juros no crédito à habitação e a promoção de medidas que incentivem uma melhor afetação dos prédios devolutos e o fortalecimento da confiança entre as partes nos contratos de arrendamento» (retirado a 9 de março de 2023).

A nota técnica, para a qual se remete, refere ainda um conjunto de iniciativas pendentes e antecedentes em matéria indiretamente conexas com a temática da presente iniciativa.

❖ **Consultas e contributos**

Nos termos explicitados na nota técnica que se anexa ao presente parecer, e nos termos do artigo 141.º do Regimento, será pertinente consultar a Associação Nacional de Municípios Portugueses. Adicionalmente, poderá ser tomada em consideração a consulta do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais.

PARTE II – OPINIÃO DA DEPUTADA RELATORA

A signatária do presente parecer exime-se, nesta sede, de manifestar a sua opinião política sobre a iniciativa em apreço, a qual é, de resto, de «elaboração facultativa» nos termos do n.º 3 do artigo 137.º do RAR, reservando o seu grupo parlamentar a respetiva posição para o debate em plenário.


PARTE III – CONCLUSÕES

A 5.ª COF é de parecer que o **Projeto de Lei n.º 721/XV/1.ª (L) - «Aumenta o agravamento do IMI para prédios devolutos»** reúne os requisitos constitucionais e regimentais para ser discutido em plenário.

PARTE IV – ANEXOS

- Nota Técnica do **Projeto de Lei n.º 721/XV/1.ª (L) - «Aumenta o agravamento do IMI para prédios devolutos»**.

Palácio de São Bento, 3 de maio de 2023,

Pe'l
A Deputada Relatora

(*Jãmila Madeira*)

O Presidente da Comissão

(*Filipe Neto Brandão*)