



MÁRCIO PEREIRA
consultor da OCC

Prédios devolutos com agravamento do IMI

No passado dia 21 de maio foi publicado o Decreto-Lei n.º 67/2019, atribuindo aos municípios o poder para agravarem significativamente a taxa do imposto municipal sobre imóveis (IMI) relativamente a prédios devolutos localizados em zonas de pressão urbanística. Neste artigo, são abordados os aspetos principais a ter em conta com a entrada em vigor deste diploma.

No âmbito da promoção da reabilitação e da utilização de imóveis degradados ou devolutos, este diploma vem dar cumprimento à autorização legislativa prevista no Orçamento do Estado para 2019, alterando as regras para a classificação dos prédios urbanos ou frações autónomas devolutas, definindo o conceito de zona de pressão urbanística e permitindo aos municípios o agravamento significativo das taxas de IMI.

De acordo com o preâmbulo deste diploma, o agravamento do IMI está em linha com um conjunto de medidas que visam a reabilitação de prédios devolutos e a dinamização da oferta habitacional privada com rendas acessíveis. Deste modo, considera-se que o Estado deverá incentivar a disponibilização dos prédios devolutos no sentido de aumentar o seu potencial económico e função social. Esse incentivo à disponibilização dos prédios devolutos para o mercado de arrendamento é feito por intermédio dos incentivos à reabilitação urbana, do incentivo ao arrendamento e agora, através do agravamento do IMI.

Os prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de dois anos, quando localizados em zonas de pressão urbanística, podem ver a taxa do IMI elevada até seis vezes mais, sendo agravada, em cada ano subsequente, em mais 10 por cento. No caso específico dos prédios urbanos, este agravamento vem substituir o anteriormente existente. Até esta data estava previsto um agravamento da taxa do IMI para o triplo. Com a entrada em vigor deste diploma, o agravamento é significativo. Na prática, aos prédios urbanos aos quais são aplicadas atualmente taxas de IMI que variam entre os 0,3 e os 0,45 por cento, dependendo da decisão dos municípios, sendo classificados como prédios devolutos há mais de dois anos e localizados em zonas de pressão urbanística, terão uma taxa de IMI que poderá ir até aos 2,7 por cento, incorrendo num agravamento adicional de 10 por cento por cada ano subsequente. Este agravamento tem como limite

máximo o valor de 12 vezes a taxa normal prevista, ou seja, a taxa máxima de IMI de 5,4 por cento. Até à entrada em vigor deste diploma, o agravamento do IMI não poderia ultrapassar a taxa de 1,35 por cento. Como já referido, estão sujeitos a este agravamento do IMI os prédios devolutos localizados em zona de pressão urbanística, pelo que importa ter em consideração os conceitos de prédio devoluto e zona de pressão urbanística.

Considera-se um prédio devoluto o prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado. Para o efeito, os indícios de desocupação poderão ser verificados por intermédio dos contratos de fornecimento de água, gás, eletricidade e telecomunicações bem como por intermédio dos consumos de água e eletricidade e ainda por intermédio de vistorias realizadas pelos municípios.

As empresas de água, telecomunicações, gás e eletricidade devem enviar obrigatoriamente para os municípios, até ao dia 1 de outubro de cada ano, uma listagem atualizada da ausência de contratos de fornecimentos ou de consumos baixos por cada prédio. Para efeitos de classificação de prédio devoluto, são considerados consumos baixos a existência cumulativa de consumos anuais baixos de água (consumo máximo de 7 m³) e eletricidade (consumo máximo de 35 KW). De notar que, mesmo que os consumos sejam superiores aos considerados como baixos, não está afastada a possibilidade de se considerar o prédio devoluto. A realização de uma vistoria poderá ser o suficiente para atestar e classificar o prédio como devoluto.

Prédios devolutos - exceções

Em determinadas situações, apesar da existência dos indícios para classificar os prédios como devolutos, são identificadas algumas exceções. Assim sendo, não são classificados como prédios devolutos os destinados a casa de férias na praia, no campo ou nas termas, a residência dos emigrantes portugueses, os prédios integrados em empreendimentos turísticos ou inscritos como estabelecimento de alojamento local, os prédios sujeitos a obras de reabilitação e os prédios adquiridos para revenda. Os proprietários dos prédios classificados como devolutos são notificados, pelos municípios, para o seu domicílio fiscal para que possa

exercer o direito de audição prévia. Os municípios comunicam a decisão de declaração do prédio ou fração autónoma devoluta à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT). Relativamente ao conceito de zona de pressão urbanística, o Decreto-Lei define como sendo «aquela em que se verifique dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos». Para se poder classificar uma zona geográfica de pressão urbanística é necessário recorrer a análise conjugada de uma série de indicadores relativos aos preços do mercado habitacional, aos rendimentos das famílias e carências habitacionais. No anexo ao Decreto-Lei são apresentados os indicadores que poderão servir de base para a delimitação das zonas geográficas de pressão urbanística. Compete à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, a aprovação da delimitação da zona geográfica da zona de pressão urbanística. A decisão é publicada no «Diário da República» e divulgada no site do município e, também, no respetivo boletim municipal. A delimitação da zona de pressão urbanística tem a duração de cinco anos, podendo ser alterada a todo o tempo (redução ou ampliação) e prorrogado a duração da classificação da zona de pressão urbanística. O Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, tem como objetivo permitir o aumento e oferta da habitação no mercado e contribuir para a regulação do mercado de habitação. Talvez por estas razões, é referido no diploma que as receitas obtidas pelo agravamento do IMI deverão ser utilizadas pelos municípios para o financiamento de políticas municipais de habitação.

RETIFICAÇÃO

A «Vida Económica» errou:

Na última edição o artigo da autoria de Célia Correia França foi publicado com o título errado. Onde se lê «Nova obrigação de emissão de faturas e regime de caixa» deve ler-se «Sigilo profissional do contabilista certificado». Pelo lapso, pedimos desculpas à autora e aos nossos leitores.