

Ofício-Circular H-1/92, de 13/05 - Direcção de Serviços de Avaliações

Avaliações - Instruções a observar

Ofício-Circular H-1/92, de 13/05 - Direcção de Serviços de Avaliações

Avaliações - Instruções a observar

Cód. Contr. Predial e Imp - s / Ind. Agr. - Artº 125º, 130º e 144º.

Cód. Imp. Mun- Sisa e Imp- s / Suc. Doac. - Artº 94º.

Dec. Lei 442-C / 88 de 30 de Novembro - Artº 8º

Razão das instruções

Tem chegado ao conhecimento desta Direcção-Geral que há inúmeras anomalias na execução das avaliações tais como , a falta da vistoria prévia referida no artº 130º do Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola (CCPIIA), o incumprimento das regras de avaliação nomeadamente dos artºs 125º e 144º do código atrás citado, a não indicação dos elementos em que se baseiam as avaliações dos terrenos para construção e ainda a falta de fundamentação das decisões dos peritos que intervêm nas 2ªs avaliações.

Com o propósito de corrigir as citadas anomalias, por despacho ministerial de 8 de Maio de 1992, foram sancionadas as seguintes instruções:

Regras de avaliação a observar pelos louvados e Peritos

1 - Nos termos do artº 8º do Decreto - Lei 442-C/88, de 30 de Novembro, e enquanto não entrar em vigor a Código das Avaliações, os prédios continuam a ser avaliados segundo as correspondentes regras do CCPIIA, determinando-se o seu valor tributável através da aplicação do factor 15 ao rendimento colectável.

No caso dos terrenos para construção, o valor tributável será determinado pela aplicação das regras contidas no Código do Imposta Municipal de Sisa e do Imposta sobre as Sucessões e Doações (CIMSISD) .

2 - Assim e no que se refere aos prédios classificados nas alíneas a), b) e grande parte dos classificados na alínea d) do nº 1 do artº 6º do Código da Contribuição Autárquica (CCA), contrariamente à conotação que muitos peritos e louvados fazem do valor patrimonial com o valor venal, deve ficar bem clara que tal conotação não se encontra explicitada em qualquer norma legal, continuando por isso em vigor as regras de avaliação do CCPIIA. Estarão deste modo feridas de ilegalidade todas as avaliações em que apenas se indica o valor patrimonial.

É também incorrecta a solução adoptada por algumas comissões e peritos que, ao efectuarem a avaliação, baseiam-se no valor venal para atribuir o valor locativo que, por sua vez, originará um valor patrimonial equivalente ao valor venal.

Ora, nos termos do §único do artº 125 do CCPIIA, o valor locativo dos prédios não arrendados corresponde à justa renda pela período de um ano em regime de liberdade contratual, constando ainda da regra 7ª do artº 144º do referido Código, que aquele valor se determina por confronto com outros que se encontrem dados de arrendamento, de preferência na mesma localidade e que melhor sirvam de padrão.

Não poderão assim servir de padrão as rendas de prédios arrendados apenas na época balnear, termal ou climatérica e ainda a totalidade da renda dos prédios arrendados com mobiliário.

Dado que no momento actual, o mercado do arrendamento imobiliário para fins habitacionais e quase inexistente pelas razões sobejamente conhecidas, as rendas actuais não correspondem ao conceito de renda justa subjacente ao CCPIIA.

Assim, compete ao avaliador, partindo do conhecimento dos poucos arrendamentos actuais, do resultado dos reportes das rendas existentes e ainda do seu bom senso, imputar ao prédio a renda justa.

3 - No caso dos terrenos para construção, como é do conhecimento do avaliador, o valor do terreno corresponde a uma percentagem do valor da construção que nele seja possível edificar face aos regulamentos em vigor.

Assim, deverão sempre fazer constar dos modelos 129 ou termos de avaliação e das cadernetas de avaliação os elementos em que se fundamentam os valores atribuídos, nomeadamente, a área total de construção, as características da construção, as infraestruturas urbanísticas existentes, etc.

Daí que não possam considerar-se como correctas as avaliações em que apenas se menciona o valor venal de cada metro quadrado.

4 - Os peritos que intervêm em 2^{as} avaliações deverão sempre fundamentar de modo objectivo as decisões, quer quando mantenham a valor patrimonial contestado, quer quando diminuam esse valor, qualquer que seja a percentagem de diminuição, não existindo limite para a mesma, contrariamente, à interpretação dada por muitos peritos à norma constante do n.º IV da alínea c) do n.º 11 da circular 7/80, de 14 de Fevereiro, a qual obriga sim a comissão a justificar a baixa quando esta for superior a 20%.

5 - Chama-se mais uma vez a atenção para a obrigatoriedade do cumprimento do art.º 130.º do CCPIIA, Pois além de ser uma formalidade essencial cujo incumprimento tem originado impugnações, não é credível a realização de uma avaliação sem o conhecimento prévio do prédio a avaliar.

Nesse sentido, quando se tratar de 2^{as}. avaliações, deverá a repartição de finanças dar conhecimento ao contribuinte, por via postal, do dia e hora da respectiva avaliação.

Direcção - Geral das Contribuições e Impostas, 13 de Maio de 1992

0 DIRECTOR-GERAL

Francisco Rodrigues Porto

Ref^a
8^a Dir. Serv.
P.º 05.05

