

# AVALIAÇÃO GERAL DE PRÉDIOS URBANOS



### **AVALIAÇÃO GERAL DE PRÉDIOS URBANOS**

Legislação - Artigos 5.º e 6.º da Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro, que aditou os artigos 15.º-A a 15.º-P ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro.

- Em 2012, vai concluir-se a reforma dos impostos sobre o património imobiliário urbano através do processo de **avaliação geral**.
- A **avaliação geral** incide sobre os prédios urbanos que em 1 de dezembro de 2011, não tenham sido avaliados nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e em relação aos quais não tenha sido iniciado procedimento de avaliação, nos termos do mesmo Código.
- Princípios que regem a avaliação geral: *i)* legalidade, *ii)* simplicidade de termos, e da celeridade do procedimento, *iii)* economia, eficiência e eficácia, no respeito pelas garantias dos contribuintes.
- Esta avaliação geral visa corrigir distorções e desigualdades entre contribuintes no pagamento do IMI relativo ao seu património imobiliário urbano.
- **Se o seu prédio urbano não foi avaliado após dezembro de 2003 está nestas condições.**
- Relativamente ao IMI, esta avaliação geral terá impacto no pagamento desse imposto em 2013 relativo a 2012, e nos anos seguintes.

### **TENHO DE ENTREGAR ALGUMA DECLARAÇÃO?**

- A avaliação geral não irá implicar quaisquer obrigações declarativas acessórias por parte dos contribuintes.
- As Câmaras Municipais colaboram ativamente na avaliação geral, fornecendo aos serviços de finanças as plantas de arquitetura e outros elementos informativos necessários ao procedimento de avaliação.

## COMO TOMO CONHECIMENTO DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO?

- O valor patrimonial tributário do prédio urbano resultante da avaliação geral é notificado ao sujeito passivo por transmissão eletrónica de dados ou, não sendo possível, por via postal registada.
- A notificação por via postal registada presume-se realizada no 3.º dia posterior ao do registo ou no 1.º dia útil seguinte, quando aquele dia não seja útil.

## SE NÃO CONCORDAR COM O RESULTADO DA AVALIAÇÃO GERAL, O QUE POSSO FAZER?

- Caso não concorde com o resultado da avaliação geral, pode apresentar um pedido de 2.ª avaliação.
- Esse pedido de 2.ª avaliação deve ser dirigido ao chefe do serviço de finanças da área do prédio, no prazo de 30 dias a contar da notificação.
- A 2.ª avaliação tem custos para o requerente, com o limite mínimo de 2 unidades de conta (€ 204,00), sempre que o valor contestado se mantenha ou aumente.
- A 2.ª avaliação é realizada por um perito avaliador independente nomeado pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU)
- O contribuinte é notificado do resultado da 2.ª avaliação por transmissão eletrónica de dados ou, não sendo possível, por via postal registada.
- O resultado desta 2.ª avaliação poderá ser impugnado judicialmente nos termos definidos no Código de Procedimento e de Processo Tributário (CPPT), com os fundamentos em qualquer ilegalidade, designadamente a errónea quantificação do valor patrimonial tributário do prédio, de acordo com o disposto no artigo 77.º do CIMI.

## SE O MEU PRÉDIO URBANO ESTIVER ARRENDADO POSSO BENEFICIAR EM IMI DE UM REGIME ESPECIAL?

- **Sim**, se existir contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do Regime de Arrendamento Urbano (RAU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro de 1990.
- **Sim**, se existir contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado antes da entrada em vigor do Decreto-

Lei nº. 257/95, de 30 de setembro de 1995.

Nestes casos, prevalece o menor de dois valores:

- O resultado da avaliação geral; ou
- O resultado da capitalização da renda anual através da aplicação do fator 15.

**Para beneficiar deste regime especial deve entregar até 31 de Agosto de 2012:**

- Participação de rendas em modelo aprovado;
- Fotocópia autenticada do contrato escrito ou, na sua falta, outros meios de prova idóneos a definir por Portaria do Ministro das Finanças;
- Cópia dos recibos de renda ou canhotos desses recibos relativos aos meses de dezembro de 2010 e até ao mês anterior à data de apresentação da participação.

#### QUANTO VOU PAGAR DE IMI?

A colecta de IMI a pagar resulta da aplicação da taxa do IMI ao novo valor patrimonial tributário.

**As taxas do IMI**, fixadas anualmente pelos municípios, mediante deliberação da respetiva Assembleia Municipal, são: **0,3% a 0,5%**.

#### ESTÁ PREVISTO UM REGIME DE SALVAGUARDA PARA O AUMENTO DO IMI?

**Sim**, existe uma cláusula geral de salvaguarda, pelo que a coleta do IMI **não poderá exceder**, relativamente a 2012 e 2013, ou seja quanto ao IMI a pagar em 2013 e 2014, 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.

**Sim**, existe ainda uma cláusula especial de salvaguarda para o aumento da coleta do IMI dos contribuintes de baixos rendimentos, desde que:

- O prédio ou parte de prédio seja destinado à **habitação própria e permanente** do sujeito passivo ou do seu agregado familiar; e

- O rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a € 4.898,00.

Nestes casos o valor do IMI a pagar não poderá exceder, a coleta do IMI devido no ano imediatamente anterior adicionado, em cada ano, de um valor igual a € 75,00.

**Não são aplicáveis**, as cláusulas de salvaguarda acima descritas, nos casos seguintes:

- Aos prédios devolutos e/ou em ruínas;
- Aos prédios cujos proprietários residam em território com regime fiscal claramente mais favorável;
- Aos prédios em que se tenha verificado, após 31 de Dezembro de 2011, uma alteração do sujeito passivo do IMI, salvo nas transmissões por morte de que forem beneficiários o cônjuge, descendentes e ascendentes quando estes não manifestem vontade expressa em contrário.

#### PARA MAIS INFORMAÇÕES

- Contacte o Centro de Atendimento Telefónico da Autoridade Tributária e Aduaneira, através do 707 206 707, todos os dias úteis das 08H30 às 19H30;
- Dirija-se a um serviço de finanças;
- Aceda ao Portal das Finanças em: [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt) e consulte a Circular n.º 25/2011, de 15/12 (Início > Informação Fiscal – Legislação > Instruções Administrativas > Circulares).
- Adira às “Notificações Eletrónicas” no Portal das Finanças
- Autorize o envio de emails e sms´s e receba informação facultativa e de apoio ao cumprimento voluntário (No Portal das Finanças: Início > Os Seus Serviços > Consultar > Situação Cadastral Atual > Dados Portal das Finanças – Selecionar “Desejo receber emails” e “Desejo receber SMS´s”).