

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Decreto-lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, Portaria n.º 358-A/2013, de 12 de dezembro
- Artigo: 15.º-N
- Assunto: Prédios urbanos arrendados
- Processo: 2014000257; IVE n.º 6432 com despacho concordante, de 2014.02.18, da Diretora de Serviços da DSIMI
- Conteúdo: Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT) foi apresentado um pedido de informação vinculativa atinente ao regime especial de determinação do valor patrimonial tributário para efeitos, exclusivamente, do Imposto Municipal sobre Imóveis, previsto no artigo 15.º-N do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, aditado pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro, alterado pela Lei n.º 64/2012, de 20 de dezembro.

1. ANÁLISE

O artigo 15.º-N do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, aditado pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro, prevê um regime especial de determinação do valor patrimonial tributário para efeitos, exclusivamente, do Imposto Municipal sobre Imóveis, em relação aos prédios ou partes de prédios urbanos abrangidos pela avaliação geral que estejam arrendados por contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do Regime do 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.

Nestes casos, sempre que o valor patrimonial tributário obtido na avaliação geral for superior ao valor que resultar da capitalização da renda anual atualizada, através da aplicação do fator 15, será este último o VPT relevante para efeitos, exclusivamente, do IMI (vide n.º 1 do supra referido artigo).

A Lei n.º 64/2012, de 20 de dezembro, veio alterar o artigo 15.º-N do DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, no sentido de que, no caso de prédios ou partes de prédios abrangidos pelo n.º 1 cujas rendas sejam atualizadas nos termos do n.º 10 do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, ou com base no rendimento anual bruto corrigido (RABC), nos termos previstos na alínea c) do n.º 2 do artigo 35.º ou no n.º 7 do artigo 36.º da mesma lei, é aplicável, com as necessárias adaptações o disposto no n.º 1 com referência ao valor anual da renda atualizada (vide novo n.º 6 do artigo 15.º-N do DL n.º 287/2003, de 12 de novembro).

Ou seja, manter-se-á aplicável este regime especial de determinação do VPT aos prédios ou partes de prédios urbanos cujas rendas sejam atualizadas nos termos do n.º 10 do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, ou com base no rendimento anual bruto corrigido (RABC), conforme estabelecido na alínea c) do n.º 2 do artigo 35.º ou no n.º 7 do artigo 36.º da mesma lei.

No aqui mencionado artigo 15.º-N do DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, foi, também, introduzido um novo n.º 7 que passou a prever que os proprietários, usufrutuários ou superficiários dos prédios urbanos arrendados

por contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15 de outubro, ou por contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado antes do início da vigência do DL n.º 257/95, de 30 de setembro, que beneficiem do regime previsto neste artigo 15.º-N do DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, devem apresentar, anualmente, no período compreendido entre 1 de novembro e 15 de dezembro, participação de que conste o valor da renda mensal devida relativa ao mês de dezembro e a identificação do inquilino.

Essa participação deve ser acompanhada da cópia do recibo ou canhoto do recibo da renda relativa ao mês de dezembro ou do mapa mensal de cobrança de rendas, nos casos em que a renda seja recebida por uma entidade representativa do senhorio (vide novo n.º 9 do artigo 15.º-N do DL n.º 287/2003, de 12 de novembro).

Assim, para poderem continuar a beneficiar deste regime especial, os sujeitos passivos do IMI titulares de prédios ou partes de prédios urbanos naquelas condições devem fazer a entrega anual da participação de rendas, acompanhada da restante documentação legalmente exigida.

É que o n.º 7 do artigo 15.º-N do DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, ao referir, expressamente, «*Os proprietários, usufrutuários ou superficiários (...) que beneficiem do regime previsto no presente artigo devem apresentar (...) participação (...)*», afasta da sua previsão os sujeitos passivos do IMI que não beneficiam desse regime, isto é, aqueles que, no ano anterior, não fizeram a entrega da participação ou, tendo-o feito, viram negada a aplicação desse mesmo regime especial de determinação do VPT.

Este entendimento está confirmado na Portaria n.º 358-A/2013, de 12 de dezembro, que aprovou o modelo de participação de rendas previsto no mencionado n.º 7 do artigo 15.º-N do DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, o respetivo anexo 1 e as correspondentes instruções de preenchimento, nas quais é afirmado que «*(...) devem ser identificados os prédios urbanos arrendados por contratos celebrados antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, ou do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, cujas rendas sejam atualizadas nos termos do n.º 10 do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de agosto, ou com base no rendimento anual bruto corrigido (RABC), nos termos previstos na alínea c) do n.º 2 do artigo 35.º ou no n.º 7 do artigo 36.º da mesma lei (...) que tenham beneficiado do regime especial em 2012 e para os quais se pretende a aplicação do regime especial.*» e que «*A participação é disponibilizada com pré-preenchimento dos dados constantes da participação de rendas aprovada pela Portaria n.º 240/2012, de 10 de agosto, cujo prazo de apresentação decorreu até 31 de outubro de 2012 (...)*».

2. CONCLUSÃO

O n.º 7 do artigo 15.º-N do DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, prevê que os proprietários, usufrutuários ou superficiários de prédios urbanos arrendados por contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15 de outubro, ou por contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado antes do início da vigência do DL n.º 257/95, de 30 de setembro, que beneficiem do regime previsto no presente artigo devem apresentar, anualmente, no período

compreendido entre 1 de novembro e 15 de dezembro, participação de que conste o valor da renda mensal devida relativa ao mês de dezembro e a identificação do inquilino, conforme modelo aprovado por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

Tal norma legal, ao referir, expressamente, «*Os proprietários, usufrutuários ou superficiários (...) que beneficiem do regime previsto no presente artigo devem apresentar (...) participação (...)*», afasta da sua previsão os sujeitos passivos do IMI que não beneficiam desse regime, isto é, aqueles que, no ano anterior, não fizeram a entrega da participação ou, tendo-o feito, viram negada a aplicação desse mesmo regime especial de determinação do VPT.

Assim, a participação de rendas relativa ao ano de 2013 cujo modelo foi aprovado pela Portaria n.º 358-A/2013, de 12 de dezembro, só pode ser entregue relativamente aos prédios urbanos arrendados por contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do RAU, aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15 de outubro, ou por contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado antes do início da vigência do DL n.º 257/95, de 30 de setembro, que foram objeto de idêntica participação referente ao ano de 2012, cujo prazo de apresentação decorreu até 31 de outubro de 2012, e que, em consequência dessa apresentação, viram deferida a aplicação do regime especial de determinação do VPT, para efeitos exclusivamente de IMI, previsto no n.º 1 do artigo 15.º-N do DL n.º 287/2003, de 12 de novembro.

Este entendimento tem conformação na Portaria n.º 358-A/2013, de 12 de dezembro, que aprovou o modelo de participação de rendas previsto no mencionado n.º 7 do artigo 15.º-N do DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, o respetivo anexo 1 e as correspondentes instruções de preenchimento, nas quais é afirmado que «*(...) devem ser identificados os prédios urbanos arrendados por contratos celebrados antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, ou do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro, cujas rendas sejam atualizadas nos termos do n.º 10 do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de agosto, ou com base no rendimento anual bruto corrigido (RABC), nos termos previstos na alínea c) do n.º 2 do artigo 35.º ou no n.º 7 do artigo 36.º da mesma lei (...) que tenham beneficiado do regime especial em 2012 e para os quais se pretende a aplicação do regime especial.*» e que «*A participação é disponibilizada com pré-preenchimento dos dados constantes da participação de rendas aprovada pela Portaria n.º 240/2012, de 10 de agosto, cujo prazo de apresentação decorreu até 31 de outubro de 2012 (...)*».