

**Assunto:** Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) - 2019 (a cobrar em 2020)

**Proposta Nº** 952-2019 [DAPECO]

**Pelouro:** 1. FINANÇAS, PATRIMÓNIO E COMPRAS, OBRAS MUNICIPAIS, COMUNICAÇÃO E CULTURA

**Serviço Emissor:** 1.5 Auditoria, Planeamento, Estudos e Controlo Orçamental

**Processo Nº** \_\_\_\_\_ *Preenchimento manual*

**Considerando** que, de acordo com a alínea a) do art. 14º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro e o artigo 1º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), aprovado pelo Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de novembro, na sua atual redação, o **Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)** incide sobre o valor patrimonial tributável dos prédios rústicos e urbanos situados no território português, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se encontram situados;

**Considerando** que o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) estabelece os valores limite, mínimo e máximo, das taxas de IMI a fixar para prédios urbanos em 0,3 e 0,45%, respetivamente (art.º 112º, n.º 1, alínea c) CIMI).

**Considerando** o estipulado no **Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)** aprovado pelo Decreto-lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação, em matéria de benefícios passíveis de atribuir no âmbito da tributação de bens imóveis e de incentivos à reabilitação urbana.

**Considerando** a competência dos municípios, mediante deliberação da Assembleia Municipal, de acordo com o estabelecido no n.º 5 do artigo 112º do CIMI para fixar, anualmente, a taxa de IMI a vigorar em cada ano, em conformidade com os limites constantes na alínea c) do n.º 1 do mesmo artigo;

**Considerando** que compete aos municípios, mediante deliberação da Assembleia Municipal, de acordo com o estabelecido nos n.ºs 6 e 8 do artigo 112º do CIMI definir áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e estabelecer coeficientes de majoração ou minoração em situações particulares, associando o IMI a políticas de incentivo de reabilitação urbana e de combate à desertificação;

**Considerando** que, de acordo com o estabelecido no n.º 7 artigo 112º do CIMI, podem os Municípios, mediante deliberação da Assembleia Municipal, fixar uma redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos arrendados nas áreas territoriais referidas;

**Considerando** que, ao abrigo do n.º 3 do art.º 112º do CIMI, a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do mesmo artigo é elevada, anualmente, ao triplo no caso dos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, e no caso de prédios em ruínas, considerando-se devolutos ou em ruínas os prédios como tal definidos no Decreto-Lei nº. 159/2006, de 8 agosto;

**Considerando** que, para aplicação da taxa prevista no n.º 3 do art.º 112º do CIMI, compete à Câmara Municipal a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas e comunicação à AT, por via eletrónica, até 31 de dezembro;

**Considerando** que, de acordo com o estabelecido no n.º 1-m) do art.º 44º do EBF, podem os municípios isentar as coletividades de cultura e recreio, as organizações não-governamentais e outro tipo de associações não lucrativas, a quem tenha sido reconhecida utilidade pública, relativamente aos prédios utilizados como sedes destas entidades, nos termos do previsto no n.º 2 do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro (RFALEI);

**Considerando** que, de acordo com o estabelecido no n.º 1 do art.º 44º-B do EBF, podem os municípios fixar uma redução, até 25%, da taxa a vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos com eficiência energética, considerando como tal os prédios com atribuição de classe energética A/A+ (nos termos do disposto no DL 118/2013, de 20 de agosto), quando, em resultado de execução de obras a classe energética atribuída seja superior, em pelo menos duas classes, face à classe energética anteriormente certificada;

**Considerando** que, os edifícios de habitação existentes, quando não sujeitos a grande intervenção não estão sujeitos, para efeito de isenção conferida pelos n.ºs 1 e 2, do art.º 45.º, do EBF, por aplicação do art.º 30.º do Decreto-lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, na sua redação atual, ao cumprimento dos requisitos mínimos de eficiência energética e de qualidade térmica, pelo que bastará a constatação da submissão a este último artigo;

**Considerando** que os edifícios de habitação existentes, quando sujeitos a grande intervenção estão dispensados, para efeito de isenção conferida pelos n.ºs 1 e 2, do art.º 45.º, do EBF, por aplicação do art.º 6.º do Dec. Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, do cumprimento dos requisitos mínimos de eficiência energética e de qualidade térmica, quando se verificarem

incompatibilidades de ordem técnica, funcional ou de valor arquitetónico devidamente atestadas no termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto.

**Considerando** que para verificação da não sujeição e / ou da dispensa, ou não, do cumprimento dos requisitos mínimos de eficiência energética e de qualidade térmica, é necessário determinar se a obra a realizar ou realizada cai na qualificação de obra de grande intervenção, nos termos definidos no art.º 2.º, al. gg) do Dec. Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, é necessário fixar o valor do preço do metro quadrado da habitação a utilizar face à revogação do Dec. Lei n.º 329-A/2000, de 22 de dezembro, para o qual aquele remetia, e face à existência de lacuna legal na matéria.

**Considerando** que, não existe norma que tenha na sua génese razões justificativas idênticas à da criação do art.º 2.º, al. gg) do Dec. Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, como decorre do art.º 10.º, n.ºs 1 e 2, do Código Civil.

**Considerando** que é possível lançar mão da interpretação por analogia, nos termos do previsto no n.º 3, do art.º 10.º do Código Civil, ou seja, na ausência de caso análogo, como é o caso, a lacuna é resolvida segundo a norma que o próprio intérprete criaria, se houvesse de legislar dentro do espírito do sistema.

**Considerando** que, face à diminuta oscilação de preços verificada desde 2014, tendo presente o interesse público consubstanciado na necessidade de promoção da reabilitação urbana, na defesa da aplicação do regime que fixa o sistema de certificação energética para efeito de benefício fiscal em sede de IMI e IMT, aprovado pelo Dec. Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, bem como na promoção de melhores condições energéticas, promotoras de poupança de energia, é legítimo defender que o legislador criaria uma norma que estabelecesse que o preço do m<sup>2</sup> da construção da habitação por metro quadrado para determinação do valor do edifício para efeito da al. gg) do art.º 2.º do Dec. Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, é, pelo menos, o mesmo que o último que foi estabelecido, em 2014, ou seja, 801,06 €, tanto mais que da mesma não resulta eliminação ou limitação de direitos de quem quer que seja;

**Considerando** as decisões tomadas pela Assembleia Municipal no que respeita a delimitação das áreas de reabilitação urbana (ARU-Cacilhas; ARU-Almada; ARU – Trafaria, ARU – Pragal, ARU – Monte da Caparica, ARU – Porto Brandão, ARU - Sobreda e ARU – Cova da Piedade), onde estão em marcha processos de revitalização dos núcleos históricos dessas freguesias.

No seguimento do conjunto de decisões que o Município oportunamente tomou, relativamente a esta matéria, têm os diferentes serviços municipais, desenvolvido um conjunto de trabalhos,

tendo em vista aquele objetivo permitido por lei, bem como a sensibilização dos proprietários, para a obrigatoriedade de promoverem a conservação do seu património imobiliário e de contribuírem para a revitalização urbana do concelho, o que se tem traduzido em resultados crescentemente positivos;

**Considerando** que, de acordo com o estabelecido no n.º 1 do art.º 112º-A do CIMI, podem os municípios fixar uma redução do montante do imposto a aplicar ao prédio ou parte do prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar atendendo ao número de dependentes que, nos termos do Código do IRS, compõem o respetivo agregado familiar;

**Considerando** que o Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, no seu art.º 16.º, mantém os poderes tributários em matéria de isenções e benefícios fiscais.

**Considerando** a necessidade imperiosa de acautelar o máximo equilíbrio na decisão a tomar;

**Considerando** que compete aos municípios, de acordo com o estabelecido no n.º 14 artigo 112º do CIMI comunicar a decisão da Assembleia Municipal à Autoridade Tributária e Aduaneira até 31 de dezembro;

**Propõe-se que a Câmara Municipal delibere, nos termos do art.º 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e do Código do Imposto Municipal de Transações Onerosas de Imóveis (CIMT), nas suas atuais redações, e ao abrigo dos artigos 44º, 44.ºB e do Estatuto dos Benefícios Fiscais, na sua atual redação, e tendo em consideração a al. a) do art.º 14.º e o n.º 2 do art.º 16.º, da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, quer no que respeita ao IMI e IMT enquanto receita municipal, quer à capacidade do município de conceder isenções totais ou parciais dos impostos municipais, **propor, à Assembleia Municipal que, nos termos do disposto na al. ccc) do n.º 1 do art.º 33.º, e da alínea d), do n.º 1, do art.º 25º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, delibere aprovar o seguinte:****

1. Fixar em 0,36% a taxa de IMI para os prédios urbanos, para vigorar em 2020 (art.º 112º, n.º 1, al. c) e n.º 5, do CIMI);
2. Majorar em 30% a taxa do IMI para os prédios degradados, para vigorar em 2020 (n.º 8 do art.º 112º do CIMI);

3. Aplicar o n.º 3 do art.º 112.º do CIMI, para vigorar em 2020, que eleva as taxas previstas no n.º 1 do mesmo artigo, ao triplo, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e nos casos de prédios em ruínas;
4. Aprovar a redução em 20% da taxa de IMI, para vigorar em 2020, para os prédios habitacionais arrendados cujos proprietários hajam feito prova do respetivo arrendamento, junto da câmara municipal, até 30/06/2019 (n.º 7 do art.º 112.º do CIMI);
5. Fixar a redução em 15% da taxa de IMI, para vigorar em 2020, a aplicar aos prédios urbanos com eficiência energética, considerando como tal os classificados com A/A+, nos termos do disposto no DL 118/2013, de 20 de agosto ou que, em resultado de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação e conservação de edifícios, a classe energética atribuída ao prédio seja superior, em pelo menos duas classes, face à classe energética anteriormente certificada (n.ºs 1 e 2 do artigo 44.º-B do EBF).
6. Para os efeitos do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI, sem prejuízo de opção por outro regime mais favorável:
  - a. Fixar as áreas territoriais correspondentes às zonas delimitadas de freguesias, conforme **anexo 1** à presente proposta e que se dá por integralmente reproduzido;
  - b. Minorar em 30% a taxa de IMI, para vigorar em 2020, para prédios localizados nas zonas atrás fixadas, cujos proprietários tenham, entretanto, comprovado, até 30 de setembro de 2019, a realização de obras, efetuadas entre outubro de 2018 e setembro de 2019.
7. Isentar do Imposto Municipal de Transações Onerosas de Imóveis (IMT) as aquisições de prédio urbano, ou de fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana, conforme Documentos Estratégicos das Áreas de Reabilitação Urbana, aprovados em Assembleia Municipal;
8. Isentar do IMI, ao abrigo do estabelecido no n.º 1-m) do art.º 44.º do EBF, as coletividades de cultura e recreio, as organizações não-governamentais e outro tipo de associações não lucrativas, a quem tenha sido reconhecida utilidade pública, relativamente aos prédios destas entidades, quando estes se destinem ao prosseguimento direto dos seus fins, nos termos do previsto no n.º 2 do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro (RFALEI);

9. Determinar, para efeito da subsunção ao conceito de “Grande Intervenção”, constante da al. gg), do art.º 2.º do Dec. Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, na sua atual redação, na determinação do valor do edifício, a utilização do preço de construção da habitação por metro quadrado, fixado pela última vez nos termos do Dec. Lei n.º 329-A/2000, de 22 de dezembro, ou seja, pela Portaria 353/2013, de 4 de dezembro, de 801,06 €;
  
10. Determinar, ao abrigo do n.º 1 do art.º 112º-A do CIMI, na sua atual redação, a redução de 70€ do imposto para o prédio ou parte do prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar cuja composição integre três ou mais dependentes, nos termos do Código do IRS.