



Assunto: Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) - 2020 (a cobrar em 2021)

Proposta Nº 835-2020 [DCAO]

Pelouro: 1. FINANÇAS, PATRIMÓNIO E COMPRAS, OBRAS MUNICIPAIS, COMUNICAÇÃO E CULTURA, SISTEMAS DE INFORMAÇÃO

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

Processo Nº _____ *Preenchimento manual*

Considerando que, de acordo com a alínea a) do art. 14.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua redação atual, e o artigo 1.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 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. 112.º, 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 (artigos 44.º-B e 45.º do EBF).

Considerando a competência dos municípios, mediante deliberação da Assembleia Municipal, de acordo com o estabelecido no n.º 5 do artigo 112.º 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 no n.º 6 do artigo 112.º 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, até 30/prct, associando o IMI a políticas de incentivo de reabilitação urbana e de combate à desertificação;

Considerando que compete aos municípios, mediante deliberação da Assembleia Municipal, de acordo com o estabelecido no n.º 8 do artigo 112.º do CIMI, majorar até 30/prct a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens;

Considerando que, de acordo com o estabelecido no n.º 7 artigo 112.º 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 da alínea a) do n.º 3 do art.º 112.º 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 n.º 159/2006, de 8 agosto, na sua redação atual;

Considerando que, ao abrigo do n.º 1 do art.º 112.º-B do CIMI, a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do mesmo artigo é elevada ao sêxtuplo com agravamentos anuais em mais 10/prct. até ao limite de 12 vezes o valor daquela taxa, sempre que os prédios urbanos devolutos há mais de dois anos e os prédios em ruínas se localizem em zonas de pressão urbanística com delimitação aprovada pela Assembleia Municipal;

Considerando que, de acordo com o estabelecido no n.º 1-m) do art.º 44.º 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 44.º-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) ou 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 m² 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 112.º-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 n.º 2 do art.º 16.º, na sua atual redação, mantém os poderes tributários em matéria de isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativas a impostos e outros tributos próprios, mediante aprovação pela Assembleia Municipal de Regulamento Específico que contenha os critérios e condições para o seu reconhecimento;

Considerando que o Regulamento de Isenções de Impostos Municipais do Município de Almada se encontra em tramitação tendo o início do procedimento para a sua elaboração sido determinado por deliberação tomada na reunião ordinária da Câmara Municipal de 2 de novembro;

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

Considerando que se encontra em curso o procedimento tendente à aprovação do aludido regulamento, constata-se que por razões inerentes a prazos procedimentais/legais, não se perspetiva que o mesmo se ache concluso em data compatível com o cumprimento do prazo para efeitos de comunicação à Autoridade Tributária;

Considerando que o não cumprimento daquele mesmo prazo de comunicação implicará um prejuízo efetivo para os munícipes e conseqüentemente para o mais relevante interesse municipal, a presente proposta e respetiva tomada de decisão afigura-se essencial, numa ótica de ponderação de interesses, direitos e prossecução das atribuições conferidas ao Município, para salvaguardar e garantir o mais relevante e primordial desiderato municipal, porquanto a mesma aproveita e vai ao encontro dos interesses daqueles mesmos munícipes.

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

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 44.º, 44.º-B e do Estatuto dos Benefícios Fiscais, na sua atual redação, e tendo em consideração a alínea a) do artigo 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 2021 (art.º 112.º, 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 2021 (n.º 8 do art.º 112º do CIMI);
3. Aplicar o n.º 3 do artigo 112.º do CIMI, para vigorar em 2021, 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. Fixar a redução em 15% da taxa de IMI, para vigorar em 2021, 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).
5. Para os efeitos dos n.ºs 6 e 7 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 **anexos** à presente proposta e que se dão por integralmente reproduzidos;
 - b. Minorar em 30% a taxa de IMI, para vigorar em 2021, para prédios localizados nas zonas fixadas na alínea a), cujos proprietários tenham, entretanto, comprovado, até 30 de setembro de 2020, a realização de obras efetuadas entre outubro de 2019 e setembro de 2020.
 - c. Aprovar a redução em 20% da taxa de IMI, para vigorar em 2021, para os prédios habitacionais arrendados localizados nas zonas fixadas na alínea a), cujos proprietários



hajam feito prova do respetivo arrendamento, junto da câmara municipal, até 30/06/2020 (n.º 7 do art.º 112º do CIMI).

6. Isentar do IMI os prédios localizados em áreas de reabilitação urbana, que tenham sido objeto de ações de reabilitação, nos termos definidos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, por um período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, conforme Documentos Estratégicos das Áreas de Reabilitação Urbana, aprovados em Assembleia Municipal;
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 112.º-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.



11. Que tudo o supra proposto, caso aprovado pelo órgão deliberativo, produza os seus efeitos a partir da sua aprovação, não prejudicando o que venha a ser determinado por via do regulamento de Isenções de Impostos Municipais do Município de Almada, que venha a ser objeto de aprovação.