

Fiscalidade no imobiliário

AValiação GERAL DOS PRÉDIOS AINDA NÃO AVALIADOS NOS TERMOS DO CIMI

Abílio Marques
Consultor Fiscal

Pela Lei nº 60-A/2011, de 30/11 (OE retificativo 2011) foi determinado que todos os prédios urbanos que, em 01 de Dezembro de 2011, se encontrassem inscritos na matriz, mas ainda não avaliados segundo as novas regras do CIMI, sejam avaliados até 31 de Dezembro de 2012.

Do DL nº 287/2003 que aprovou a Reforma do Património já previa a avaliação geral até 31 de Dezembro de 2013. Por imposição da “Troika”, esta data foi antecipada de um ano.

Como consequências disso, verificar-se-á o seguinte:

Deixam de ser apresentadas declarações modelo 1 em relação às PRIMEIRAS transmissões que se verifiquem a partir de 01-01-2012. Por isso, relativamente aos imóveis que se transmitam, a título oneroso ou gratuito, até 31-12-2011, ainda terá que ser apresentada essa declaração.

Ficam abrangidos pela avaliação geral os prédios urbanos que em 1 de Dezembro de 2011 não tenham sido avaliados e em relação aos quais não tenha sido iniciado procedimento de avaliação, nos termos do CIMI.

A iniciativa da avaliação dos prédios urbanos, no âmbito da avaliação geral, cabe aos serviços centrais da Direcção-Geral dos Impostos, não sendo os proprietários obrigados a apresentar qualquer declaração modelo 1 para esse efeito.

As plantas de arquitetura, são enviados, por via eletrónica, pelas câmaras municipais aos serviços de finanças, nos dez dias subsequentes à sua solicitação. Nos casos em que não seja possível o envio por transmissão eletrónica dos documentos referidos no número anterior, as câmaras municipais procedem ao seu envio em formato papel, no mesmo prazo. Na impossibilidade da entrega dos documentos, devem as câmaras municipais proceder, com a cooperação dos proprietários, à determinação da área bruta de construção do edifício ou da fração e da área excedente à de implantação. Verifica-se assim, que os Municípios exercem um papel preponderante no processo de avaliação geral. Não é obrigatória a vistoria do prédio a avaliar, por parte do perito avaliador.

Na avaliação geral, o valor base dos prédios edificados (Vc), o coeficiente de localização (Cl) e o coeficiente de vetustez (Cv), são os vigentes e determináveis em 30 de Novembro de 2011.

Os valores patrimoniais tributários (VPT) da avaliação geral entram em vigor em 31 de Dezembro de 2012, para efeitos de IMI e no momento da ocorrência dos respetivos factos tributários, para efeitos dos restantes impostos, designadamente, IMT, Selo e IR's. Daqui resulta que o IMI relativo a 2012 e a pagar em 2013, bem como as transmissões em 2012 já terão em conta os VPT's resultantes da avaliação geral.

Este procedimento de avaliação não se aplica aos prédios novos, modificados reclamados nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 130.º do CIMI, ou na avaliação nos termos do artigo 250.º do CPPT, os quais serão avaliados nos termos normais.

O valor patrimonial tributário do prédio urbano resultante da avaliação geral é notificado ao sujeito passivo por transmissão eletrónica de dados ou, não sendo tal possível, por via postal registada.

Quando o sujeito passivo, a câmara municipal ou o chefe de finanças não concordem com o resultado da avaliação podem requerer ou promover a segunda avaliação, no prazo de trinta dias a contar da data em que o sujeito passivo tenha sido notificado. A segunda avaliação é realizada por um perito avaliador independente designado (CNAPU) e é concluída no prazo de sessenta dias após a entrada do pedido.

Ficam a cargo do sujeito passivo as despesas da segunda avaliação efetuada a seu pedido, com o limite mínimo de 2 UC, sempre que o valor contestado se mantenha ou aumente.

Ficam a cargo da câmara municipal as despesas da segunda avaliação efetuada a seu pedido, com o limite mínimo de 2 UC, sempre que o valor contestado se mantenha ou reduza. O valor da unidade de conta, atualmente, é de €102,00.

A segunda avaliação é suscetível de impugnação judicial, nos termos definidos no Código de Procedimento e de Processo Tributário, com os fundamentos mencionados no artigo 77.º do CIMI. Nos termos deste artigo, a impugnação pode ter como fundamento qualquer ilegalidade, designadamente a errónea quantificação do valor patrimonial tributário do prédio.

Daqui resulta que, o Juiz que julgar o processo, pode não se limitar a manter ou anular a avaliação impugnada, mas pode alterar os valores fixados se estes forem postos em causa pelo sujeito passivo impugnante.

Como nota final, devemos referir que só se poderá impugnar a segunda avaliação.

-Dezembro de 2011

abiliomarques@taxfile.pt