

Definição do conceito fiscal de prédio devoluto

A dinamização do mercado do arrendamento urbano e a reabilitação e renovação urbanas almejadas no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, só podem ser alcançadas se resultarem de uma estratégia concertada de um conjunto de iniciativas legislativas, entre elas, a que permite responsabilizar os proprietários que não asseguram qualquer função social ao seu património, permitindo a sua degradação, através da penalização em sede fiscal dos proprietários que mantêm os prédios devolutos.

Para tanto, o Governo foi autorizado pela Assembleia da República, nos termos da alínea b), do n.º 1 e do n.º 3, do artigo 63.º da referida Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, a proceder à definição de prédio ou fracção autónoma devoluta, para efeitos de aplicação da taxa do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), ao abrigo do disposto no artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), na redacção que lhe foi dada pela mesma Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.

Assim, para efeitos do presente decreto-lei, considera-se devoluto o prédio urbano ou a fracção autónoma que, durante um ano, se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e electricidade e a inexistência de facturação relativa a consumos de água, gás, electricidade, e telecomunicações.

Paralelamente, enunciam-se os casos em que, mesmo que exista a desocupação durante um ano, o prédio ou fracção autónoma não se considera devoluta para efeitos do presente decreto-lei, como por exemplo, no caso de se destinar a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio; durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios; após a conclusão de construção ou emissão de licença de utilização que ocorreram há menos de um ano; tratar-se da residência em

território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de Novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação; ou que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, e os respectivos acompanhantes autorizados, entre outras situações previstas neste decreto-lei.

Do ponto de vista procedimental, os municípios procedem à identificação dos prédios urbanos ou fracções autónomas que se encontrem devolutos, e notificam o sujeito passivo do Imposto Municipal sobre Imóveis, para o domicílio fiscal, do projecto de declaração de prédio devoluto, para este exercer o direito de audição prévia e da decisão, nos termos e prazos previstos no Código de Procedimento Administrativo. A decisão de declaração de prédio ou fracção autónoma devoluta é sempre susceptível de impugnação judicial, nos termos gerais previstos no Código de Processo dos Tribunais Administrativos.

Por último, prevê-se um dever geral de cooperação de todas as entidades com os municípios, designadamente através do envio de informação solicitada tendo em vista apurar se determinado prédio urbano ou fracção autónoma se encontra devoluta. Em especial, as empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e electricidade, devem prestar aos municípios, mediante solicitação escrita, a informação necessária à identificação da existência de contratos de fornecimentos, ou de consumo, por cada um prédio urbano ou fracção autónoma, preferencialmente através de comunicação electrónica ou outro suporte informático.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Associação Nacional dos Municípios Portugueses e a Comissão Nacional de Protecção de Dados.

Foram, ainda, ouvidas as várias associações com interesses no sector, designadamente a Associação Lisbonense de Proprietários, a Associação dos Inquilinos Lisbonense e a Associação dos Inquilinos do Norte, a Confederação do Comércio e Serviços de Portugal e

a Confederação do Turismo Português, a Federação da Restauração, Cafés, Pastelarias e Similares de Portugal, a Federação Portuguesa da Indústria de Construção e Obras Públicas e a Federação Nacional de Comércio, a Ordem dos Advogados, a Ordem dos Engenheiros e a Ordem dos Arquitectos, a Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor, e ainda várias entidades representativas das empresas de consultoria e avaliação imobiliária, de mediação mobiliária, de fundos de investimento e de fundos de pensões.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela alínea b) do n.º 1 e do n.º 3, do artigo 63.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Objecto

O presente decreto-lei estabelece os casos em que um prédio urbano ou fracção autónoma é considerado devoluto, para efeitos de aplicação da taxa do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), ao abrigo do disposto no artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano.

Artigo 2.º

Noção

1 - Para efeitos de aplicação da taxa do Imposto Municipal sobre Imóveis, considera-se devoluto o prédio urbano ou a fracção autónoma que, durante um ano, se encontre desocupada.

2 – São indícios de desocupação:

- a) A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e electricidade;
- b) A inexistência de facturação relativa a consumos de água, gás, electricidade, e telecomunicações.

Artigo 3.º

Excepções

Não se considera devoluto o prédio urbano ou fracção autónoma:

- a) Destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- c) Cujas conclusão de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano;

- d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou colectivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis, e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;
- e) Que seja a residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de Novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;
- f) Que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respectivos acompanhantes autorizados.

Artigo 4.º

Procedimento

1 – A identificação dos prédios urbanos ou fracções autónomas que se encontrem devolutos compete aos municípios.

2 - Os municípios notificam o sujeito passivo do Imposto Municipal sobre Imóveis, para o domicílio fiscal, do projecto de declaração de prédio devoluto, para este exercer o direito de audição prévia e da decisão, nos termos e prazos previstos no Código de Procedimento Administrativo.

3 - A comunicação da identificação dos prédios urbanos ou fracções autónomas considerados devolutos nos termos do presente decreto-lei e sujeitos ao dobro da taxa do IMI é efectuada, por transmissão electrónica de dados, pelos municípios no mesmo prazo previsto no artigo 112.º do CIMI para a comunicação da respectiva taxa anual.

4 – A decisão de declaração de prédio ou fracção autónoma devoluta é susceptível de impugnação judicial, nos termos gerais previstos no Código de Processo dos Tribunais Administrativos.

Artigo 5.º

Dever de cooperação

1 - Todas as entidades têm o dever de cooperar com os municípios, designadamente através do envio de informação solicitada tendo em vista apurar se determinado prédio urbano ou fracção autónoma se encontra devoluta.

2 - As empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e electricidade, prestam aos municípios, mediante solicitação escrita, a informação necessária à identificação da existência de contratos de fornecimentos, ou de consumo, por cada prédio urbano ou fracção autónoma, preferencialmente através de comunicação electrónica ou outro suporte informático.

Artigo 6.º

Entrada em vigor

- 1 - O presente decreto-lei entra em vigor no dia 28 de Junho de 2006.
- 2 - Os efeitos fiscais previstos no presente decreto-lei reportam-se ao ano de 2007 e seguintes.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de

O Primeiro-Ministro

O Ministro de Estado e da Administração Interna

O Ministro de Estado e das Finanças

O Ministro da Economia e da Inovação