



## IMOBILIÁRIO | FISCAL

### AGRAVAMENTO DE IMI RELATIVAMENTE A PRÉDIOS DEVOLUTOS EM ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA

Foi recentemente publicado o Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de Maio (“DL 67/2019”) que implementa o agravamento do Imposto Municipal Sobre Imóveis relativamente a prédios devolutos em zonas de pressão urbanística, alterando assim os termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto (“DL 159/2006”) e do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro.

O DL 67/2019 classifica como zona de pressão urbanística aquela em que se verifique dificuldade significativa de acesso à habitação, por (i) haver escassez; (ii) desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes; (iii) porque a oferta existente tem valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares.

A delimitação desta zona é da competência da Assembleia Municipal e é publicada em Diário da República sendo determinada por um período de 5 anos (podendo ser alterada ou objeto de prorrogação, com redução ou ampliação da área delimitada).

Neste contexto, classifica-se como devoluto o prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontra desocupado.

O Decreto 159/2006 previa como indícios de desocupação:

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

O Decreto 67/2019 acrescentou a estes indícios os seguintes:

- a) a existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade, considerando-se como tal os consumos cuja faturação não exceda, em cada ano, consumos superiores a 7 m<sup>3</sup>, para água, e de 35kWh, para eletricidade; e
- b) a situação de desocupação do imóvel, atestada por vistoria realizada pela Câmara Municipal, nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.

Em todo o caso, ainda que o requisito supra se encontre verificado, o imóvel ou fração autónoma pode ser classificado como devoluto desde que assim o declare a Câmara Municipal após a vistoria mencionada na alínea b) acima.

Este Decreto veio ainda alargar o número de exceções, acrescentando à lista existente os seguintes:

- (i) imóvel integrado em empreendimento turístico ou inscrito como alojamento local; e
- (ii) imóvel cujos consumos previstos na alínea a) supra não sejam atingidos devido a impedimento objetivo de utilização.

As empresas de telecomunicações, gás, eletricidade e água enviar obrigatoriamente ao Município, até ao dia 1 de outubro de cada ano, uma lista atualizada da ausência de contratos ou de consumos baixos.

A identificação dos prédios devolutos compete aos Municípios que por sua vez comunicarão à Autoridade Tributária.

Assim, verificando-se que um prédio se encontrar localizado numa zona de pressão urbanística e estiver devoluto há mais de 2 anos aplicam-se os seguintes agravamentos:

- a. a taxa de 0,2% a 0,5% é elevada ao sêxtuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais de 10%; e
- b. o agravamento referido tem como limite máximo o valor de 12 vezes a taxa de 0,2% a 0,5%.

As receitas obtidas por este agravamento fiscal serão afetas pelos Municípios ao financiamento de políticas municipais de habitação.

\*\*\*\*

---

Esta Newsletter destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas, não devendo a informação nela contida ser usada para qualquer outro fim ou reproduzida, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização da SRS. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos: [marketing@srslegal.pt](mailto:marketing@srslegal.pt)