



O AGRAVAMENTO DA TAXA DO IMI RELATIVAMENTE A PRÉDIOS DEVOLUTOS EM ZONAS DE PRESSÃO URBANÍSTICA

Foi publicado no passado dia 21 de Maio, o Decreto-Lei n.º 67/2019, que veio alterar o regime de classificação dos prédios urbanos como devolutos para efeitos de agravamento da taxa de Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI).

Com esta alteração legislativa, considera-se como devoluto o prédio urbano ou fracção autónoma de prédio urbano que durante um ano se encontre desocupado, constituindo indícios de desocupação:

- I. A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações de fornecimento de água, gás e eletricidade;
- II. A inexistência de facturação relativa a consumos de água, gás, electricidade e telecomunicações;
- III. A existência cumulativa de baixos consumos de água e electricidade, considerando-se como tal, consumos cuja facturação não exceda, em cada ano, 7 m³ para água, e 35 Kwh para electricidade; ou
- IV. A verificação de desocupação do imóvel por vistoria a ser realizada por técnicos nomeados pela Câmara Municipal.

A identificação e o procedimento com vista à qualificação dos prédios urbanos ou fracções autónomas de prédios urbanos como devolutos

compete aos municípios, os quais, devem averiguar a verificação de algum dos indícios acima identificados que sejam susceptíveis de qualificar os prédios como devolutos. Fica ainda prevista a obrigatoriedade legal para as empresas de telecomunicações, gás, electricidade e água de, até ao dia 1 de Outubro de cada ano, enviarem aos municípios uma lista actualizada da ausência de contratos de fornecimento ou de consumos baixos, por cada prédio ou fracção autónoma.

Os prédios que sejam classificados como devolutos nos termos acima descritos, estarão sujeitos ao agravamento anual da taxa de IMI.

Assim, nos termos do artigo 112.º, n.º 3 do Código do IMI, as taxas deste imposto são elevadas, anualmente, para o triplo para os prédios que se encontrem classificados como devolutos há mais de um ano.

A entrada em vigor do Decreto-lei n.º 67/2019, de 21 de Maio, vem ainda introduzir um agravamento da taxa deste imposto para os prédios que estejam classificados como devolutos há mais de dois anos, e que se localizem em *Zonas de Pressão Urbanística*.

Nestes casos, o agravamento da taxa de imposto será seis vezes superior, sendo ainda agravada anualmente em 10%. O agravamento da taxa de imposto tem como limite máximo 12 vezes a taxa normal do imposto para o prédio em causa.

O novo diploma vem ainda densificar o conceito de “*Zona de Pressão Urbanística*” para efeitos de aplicação deste agravamento da taxa de IMI, sendo entendido como a zona em que se verifique dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes, ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis pela generalidade dos agregados familiares sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos.

Por fim, cumpre salientar que a competência para a delimitação geográfica das zonas de pressão urbanística é da competência das assembleias municipais, sendo publicadas em 2ª série do *Diário da República*, bem como no respectivo boletim municipal.

A informação contida na presente nota informativa reveste carácter geral e abstrato, não devendo servir para qualquer tomada de decisão sobre um caso concreto. O conteúdo da presente nota não pode ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a expressa autorização da CALDEIRA PIRES & ASSOCIADOS, SOCIEDADE DE ADVOGADOS, S.P., R.L.

Caso necessite de algum esclarecimento adicional sobre a presente nota informativa, solicitamos que contacte Nuno Filipe Henriques (nuno.fh@caldeirapires.pt)