



ASSEMBLEIA MUNICIPAL
LISBOA

Grupo Municipal da Iniciativa Liberal

Moção n.º 033 / 01 (IL)

Moção 03/GM-IL/2022

AML
ENT/2292/AML/22 06/09/2022 20:13:04 2046/AML/22

PELO PRINCÍPIO DA IGUALDADE E EQUIDADE NA APLICAÇÃO DO IMI

NL

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA PORTUGUESA

Artigo 13.º (Princípio da Igualdade)

1. Todos os cidadãos têm a mesma dignidade social e são iguais perante a lei.
2. Ninguém pode ser privilegiado, beneficiado, prejudicado, privado de qualquer direito ou isento de qualquer dever em razão de ascendência, sexo, raça, língua, território de origem, religião, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, condição social ou orientação sexual.

Relativamente aos prédios urbanos devolutos, as autarquias identificaram este ano mais de 4.000 imóveis sobre os quais recairá a taxa agravada prevista no Código do Imposto Municipal sobre os Imóveis (CIMI). Em finais de março passado, foram 24 as autarquias que comunicaram à Autoridade Tributária (AT) que iriam pretender aplicar a taxa agravada de IMI sobre imóveis devolutos para o imposto referente ao ano de 2021. As taxas do IMI são anualmente fixadas pelas autarquias num intervalo que, no caso dos prédios urbanos (edificado e terrenos para construção), está balizado entre 0,3% e 0,45%.

A lei prevê, porém, que estas taxas “são elevadas ao triplo nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e ao sêxtuplo no caso de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de dois anos em Zonas de Pressão Urbanística. Sendo que, nestes casos das ZPU, a partir do terceiro ano a taxa de IMI é agravada anualmente em 10% até ao limite de 12 vezes a taxa normal.

Ou seja, para o exemplo de uma taxa normal de IMI de 0,3%, as taxas agravadas dos devolutos em ZPU, são no primeiro ano de 0,9% (triplo), no segundo ano de 1,8% (sêxtuplo) e a partir do terceiro ano acrescidas em mais 10% sobre o valor a que corresponde a taxa de 1,8%, até perfazer o limite de 12 vezes a taxa normal a que corresponde uma taxa de imposto de 3,6% sobre o valor patrimonial do imóvel devoluto em causa.

Na prática significa isto que os proprietários dos imóveis devolutos localizados em qualquer um destes 24 municípios pagam agora, no mínimo, o triplo do valor que pagavam anteriormente, i.e., o imposto passou a ser calculado entre 0,9%, nos municípios que tenham decidido aplicar a taxa normal mínima de IMI (0,3%) e 1,35%, nos municípios que tenham optado pela aplicação da taxa normal máxima permitida por lei para este imposto municipal sobre os imóveis (0,45%).



Grupo Municipal da Iniciativa Liberal

Lisboa é, pois, um desses 24 municípios que aplica estas taxas agravadas de IMI para prédios devolutos, o que faz, aliás, desde 2016 quando a aplicação deste agravamento do imposto, apesar de se encontrar previsto no Código do IMI desde 2006, ganhou novos contornos porque, pela primeira vez, as empresas fornecedoras de serviços básicos, como a água, eletricidade, gás e telecomunicações ficaram obrigadas a comunicar às autarquias uma lista detalhada de todos os imóveis em que inexistam os correspondentes contratos de fornecimento ou, existindo esses contratos, se verifiquem consumos muito baixos. Esta lista tem, obrigatoriamente, nos termos do disposto no Código do IMI de chegar à Câmara Municipal até ao dia 1 de outubro de cada ano e identificar cada prédio urbano ou fração autónoma.

É, assim, com base nesta informação que é feito o apuramento das casas devolutas, ou seja, são tidos em conta esses indícios de desocupação como sejam “a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade” ou “a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações”. Mas existem exceções, expostas no artigo 3.º do anexo ii do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, alterado pelo artigo 6.º do Decreto-Lei nº 67/2019 de 21 de maio.

“Não se considera devoluto o prédio urbano ou fração 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 conclusões de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano;***
- d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou coletivas, 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 caráter público ao serviço do Estado Português, de organizações***



Grupo Municipal da Iniciativa Liberal

internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respetivos acompanhantes autorizados;

g) Integrado em empreendimento turístico ou inscrito como estabelecimento de alojamento local;

h) Cujos consumos previstos na alínea c) do n.º 2 do artigo 2.º não sejam atingidos devido a impedimento objetivo de utilização do imóvel, designadamente em virtude de disputa judicial quanto à respetiva posse, devido à verificação de qualquer dos fundamentos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º do Código Civil ou por motivos de formação, saúde, prestação de cuidados permanentes enquanto cuidador informal ou permanência em equipamento social, desde que devidamente comprovados.”

No decorrer da pandemia e com a imposição do teletrabalho, houve uma mudança de paradigma na forma de trabalhar e por isso cada vez mais, as empresas (públicas e privadas) têm apostado em modelos híbridos, em que permitem uma maior flexibilidade aos seus trabalhadores.

O Professor Nuno Boavida (investigador nas áreas de Tecnologia, Comunicação e Risco na Universidade Nova), que está a realizar um inquérito para a Comissão Europeia com o objetivo de perceber o impacto da alteração da organização do trabalho em Portugal, refere que “há uma tendência para essa hibridização”.

Os nómadas digitais não são só estrangeiros, também há portugueses nestas condições e são cada vez mais; para além de haver setores de atividade que obrigam a que os seus funcionários precisem de ficar longos períodos ausentes do seu país.

Há outro tema que se coloca relativamente às exceções e que diz respeito a cenários de incumprimento de pagamento de rendas por parte dos inquilinos. É fundamental instituir medidas eficazes de combate e prevenção do incumprimento no arrendamento, mas também medidas de apoio quando essas situações acontecem.

A segurança e a previsibilidade do mercado salvaguarda os inquilinos que cumprem as suas obrigações contratuais e que são a esmagadora maioria, para além de incentivar a que os proprietários privados disponibilizem as suas frações para o arrendamento de longa duração. Uma maior confiança no Estado vai aumentar a oferta de imóveis pelos proprietários privados, a Justiça e os tribunais ficam mais libertos deste tipo de processos e, em última análise, o Estado consegue mais receitas fiscais.

Atualmente, devido à falta de confiança existente, há inúmeras casas devolutas na cidade de Lisboa que estarão vazias ou eventualmente no mercado informal de arrendamento. Há empresas que fazem a gestão de arrendamentos de longa duração com base na premissa da antecipação de riscos, através de departamentos de gestão de riscos que fazem estudos de solvência e viabilidade de todos os candidatos que queiram arrendar um imóvel e atualmente,



Grupo Municipal da Iniciativa Liberal

em média, pedem-se cauções de 3 meses à cabeça, o que é impraticável para qualquer português com rendimentos médios.

Segundo a II edição do Barómetro “Confiança dos Proprietários” da ALP:

- “51,4% dos proprietários inquiridos no Barómetro da ALP dizem não ter confiança no mercado em 2021, imputando esse sentimento à convicção de que os incumprimentos contratuais no pagamento das rendas pelos inquilinos vão aumentar.
- Quase 40% dos inquiridos afirma ter rendas em atraso. Destes, mais de um terço (36,5%) acumula perdas de três a seis meses de rendas, e outro terço (33,9%) entre duas e três rendas em falta. Uma parcela de 18,3% dos inquiridos tem mais de meio ano (6 meses) de rendas em atraso.
- Os Programas de arrendamento acessível do Governo e das Autarquias não convencem a esmagadora maioria dos proprietários inquiridos: 89,5% da amostra afirma não confiar nestes programas, e não está disponível para colocar os seus imóveis, apesar dos atraentes incentivos fiscais”.

As Associações de Inquilinos reconhecem o problema e têm sido muito interventivos na defesa da criação de seguros para proteção de proprietários e inquilinos, de modo a trazer maior segurança e previsibilidade ao mercado.

Posto isto, estas situações de incumprimento deveriam estar salvaguardadas no regime de exceções, para que seja dado um prazo maior ao proprietário para que ele volte a colocar o seu imóvel no mercado de arrendamento, sem ser logo penalizado pelo IMI agravado.

Face ao exposto, o grupo municipal da Iniciativa Liberal propõe que a Assembleia Municipal de Lisboa, na sua reunião de 13 de setembro de 2022, delibere apelar ao Governo, e em particular ao Ministério das Infraestruturas e da Habitação que pondere a possibilidade de rever o novo artigo 3.º do anexo ii do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, alterado pelo artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 67/2019 de 21 de maio, por desfasamento da realidade atual, de modo a incluir duas novas exceções à lista:

- 1) Que equipare trabalhadores do setor privado aos do setor público, que por sua vez estão devidamente salvaguardados na alínea 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 respetivos acompanhantes autorizados”,* através, por exemplo, da seguinte proposta de redação da norma da alínea f):



ASSEMBLEIA MUNICIPAL
LISBOA

Grupo Municipal da Iniciativa Liberal

«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, ou do setor privado ao serviço de organizações e empresas com as quais tenha vínculo contratual e domicílio fiscal em Portugal, bem como dos seus respetivos acompanhantes autorizados».

- 2) Nos casos em que tenha ocorrido um litígio judicial, com processos de despejo do inquilino por incumprimento dos respetivos contratos de arrendamento de longa duração, possa ser criado um prazo de carência maior para a classificação dos respetivos imóveis como devolutos, fixando-se um prazo até 4 anos em áreas não consideradas ZPU e 3 anos em Zonas de Pressão Urbanística, sendo que no caso de Lisboa todo o concelho é ZPU.
- 3) Remeter a presente moção à Assembleia da República (AR), Grupos Parlamentares, Deputados únicos, Ministério das Infraestruturas e da Habitação, Comissão Permanente da AR de Economia, Inovação, Obras Públicas e Habitação, Presidente da CML e 5ª Comissão Permanente – Habitação, Desenvolvimento Local e Obras Municipais (AML).

Lisboa, 06/09/2022

O Grupo Municipal da Iniciativa Liberal

Miguel Ferreira da Siva

Rodrigo Mello Gonçalves

Angélique Inês Da Teresa

