

O Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), hoje publicado no Diário da República, I Série, de 27 de Fevereiro de 2006 (Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro) procede à alteração de algumas disposições do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (Código do IMI) e do Decreto-Lei que o aprovou, nº 287/2003, de 12 de Novembro, relacionadas com a avaliação de imóveis. Disso dá nota nesta informação Fiscal.

NOVAS REGRAS SOBRE A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

É eliminado o regime transitório de avaliação para os prédios urbanos arrendados, nos termos do qual o valor patrimonial tributário destes prédios, para efeitos do IMI, era calculado capitalizando a renda anual pelo factor 12. Nos termos desse regime agora eliminado, mesmo em caso de transmissão de prédio urbano arrendado, o valor patrimonial tributário resultante da avaliação do mesmo (nos termos do artigo 38º do Código do IMI) não seria tido em conta, na medida em que ultrapassasse a capitalização da renda anual por factor de capitalização que não poderia exceder o limite máximo de 15.

Com o NRAU, adoptaram-se novas regras para a determinação do valor patrimonial tributário de prédios urbanos arrendados, para efeitos do IMI, que se podem resumir do seguinte modo:

i) quando, para efeitos de actualização da renda, se proceda à avaliação do prédio arrendado, o IMI incidirá sobre o valor patrimonial tributário resultante da avaliação (efectuada nos termos do artigo 38º do Código do IMI), ou sobre parte desse valor proporcional à parte da renda já aumentada, em caso de aumento faseado da renda;

ii) tendo o senhorio requerido a avaliação do imóvel arrendado para efeitos de actualização de renda, e não podendo esta ocorrer devido ao nível de conservação do locado, será o valor resultante da avaliação efectuada relevante para efeitos de IMI, a partir do 3º ano posterior ao da avaliação, não obstante a impossibilidade de aumentar a renda enquanto não forem efectuadas as obras que se imponham no imóvel arrendado;

iii) caso a avaliação para efeitos de actualização das rendas não seja realizada em 2006 (ano da entrada em vigor da Lei que aprova o NRAU), o valor patrimonial tributário de prédio ou parte de prédio urbano arrendado, por contrato ainda vigente e que tenha dado lugar ao pagamento de rendas até 31 de Dezembro de 2001, é o que resultar da capitalização da renda anual pela aplicação do factor 12, se este valor for inferior ao que resultar da aplicação (nos termos previstos no artigo 16º do Decreto-Lei nº 287/2003 de 12 de Novembro, também alterado pelo NRAU, no sentido de abranger na sua previsão também prédios urbanos não arrendados) de coeficientes de desvalorização da moeda ao valor patrimonial tributário do prédio (ainda não avaliado);

iv) a partir de 2007 (ano seguinte ao da entrada em vigor da Lei que aprova o NRAU) e enquanto não existir avaliação (nos termos do artigo 38º do Código do IMI), o valor patrimonial tributário do prédio urbano arrendado, para efeitos de IMI, é o que resultar da aplicação de coeficientes de desvalorização da moeda ao valor patrimonial tributário do prédio ainda não avaliado (nos termos previstos no artigo 16º do Decreto-Lei nº 287/2003 de 12 de Novembro), sem que se aplique o limite descrito na alínea anterior – que será assim de aplicação, apenas, no ano da entrada em vigor da Lei que aprova o NRAU (2006)

Para terminar, refere-se que a Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU) passa a incluir (por força de alteração ao artigo 61º do Código do IMI) um vogal indicado pelas associações de inquilinos. ■