

B) 183.  
A.M.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL  
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 13/2022

PROPOSTA N.º 08/2022/GAVPS

Realizada em 15/06/2022

DELIBERAÇÃO N.º 2190/2022

ASSUNTO: IMI 2022

De acordo com o disposto na alínea a), do Artigo 14.º, da Lei N.º 73/2013, de 03 de setembro, diploma que estabelece o Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, constituem receitas dos Municípios o produto da cobrança do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

O Município de Setúbal tem, por efeito desta proposta, a oportunidade de acentuar o seu contributo para a redução da carga fiscal com maior impacto ao nível das famílias de menores rendimentos, apoiando as famílias residentes no Concelho e apostando dessa forma no reforço da coesão social e territorial. Simultaneamente, contribui o Município de Setúbal para o reforço da tesouraria e liquidez das empresas, incentivando o investimento privado no concelho.

A presente proposta incorpora e concilia os diversos conteúdos previstos no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI - Artigo 112º), no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF - Artigo 45º) e no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), tendo em conta as Áreas de Reabilitação Urbanas delimitadas para o Concelho de Setúbal (ARU Setúbal e ARU Azeitão) com os respetivos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU) e Operações de Reabilitação Urbana (ORU) devidamente aprovados e a decorrer, que face às alterações legislativas implicam adaptações na política fiscal municipal ou que carecem de deliberação anual.

Assim, considerando que:

- I. Importa aprovar o valor anual da taxa de imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) que incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos sítos no Município de Setúbal para o ano 2022 a liquidar no ano 2023, nos termos das disposições conjugadas do Artigo 112º do CIMI, com as alíneas c) e d), do n.º 1, do Artigo 25º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;
- II. São ainda competências atribuídas aos Municípios o estabelecimento de coeficientes de incentivos e de penalizações daquele imposto associado às políticas municipais referentes à reabilitação urbana, que incluem o combate à desertificação, o incentivo ao mercado de arrendamento e a promoção da revitalização urbana, através da preservação do património existente e da regeneração urbana;
- III. Os benefícios e penalizações relacionados com o IMI cumpre agora definir o seu âmbito e alcance, conciliando os diversos interesses previstos no Artigo 112º do CIMI, no Artigo 45º, do EBF, no RJRU e nas áreas de reabilitação urbanas delimitadas para o Concelho de Setúbal.

Nestes termos,

## **☐ ISENÇÃO DE IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)**

### **NORMA: ARTIGO 45º DO EBF**

Face às alterações legislativas introduzidas ao Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), em sede de orçamento de estado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, importa clarificar o quadro de incentivos fiscais associados às ações de reabilitação urbana e outras intervenções de reabilitação de edifícios que passaram a ser incentivadas e as suas condições previstas no Artigo 45º, nomeadamente:

<b>Norma</b>	alínea a), n.º 2, do Artigo 45.º
<b>Benefício</b>	<b>Isenção IMI – 3 anos (possibilidade de renovação por mais 5 anos)</b>
<b>Pressupostos</b>	<p>Prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:</p> <p>a) a) sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;</p> <p>b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no Artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.</p>
<b>Condicionantes</b>	<p>O prazo conta-se do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação. A renovação por mais cinco anos depende de requerimento do proprietário e o imóvel tem de estar afeto a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do n.º 2, do Artigo 16.º, do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (RFALEI). Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.</p>



**Reconhecimento** O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística. Cabe à Câmara Municipal de Setúbal comunicar o referido reconhecimento ao Serviço de Finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMI, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo Serviço de Finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela Câmara Municipal.

---

Assim, propõe-se manter a possibilidade de **prorrogação da isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis por mais 5 anos desde que o imóvel esteja localizado em Área de Reabilitação Urbana de Azeitão e Setúbal e afeto a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, conforme previsto na alínea a), do n.º 2, do Artigo 45º, do Estatutos dos Benefícios Fiscais.**

## **MINORAÇÃO/MAJORAÇÃO DE IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)** **NORMA: ARTIGOS 112º DO CIMI**

### **MINORAÇÃO IMI – BOM E EXCELENTE**

Continua a ser pertinente incentivar não só as obras com alguma relevância, mas também incentivar as pequenas e médias intervenções nos edifícios, regularmente consubstanciadas como obras de conservação que por si só, não alcançam os conceitos ou respeitam todos os critérios legalmente previsto. Neste sentido, **propõe-se manter as minorações previstas na taxa de IMI nos anos anteriores para os Bons e Excelentes estados de conservação dos imóveis que após obras de conservação ou outras operações urbanísticas no próprio ano, contribuam para manter ou subir um nível na classificação do estado de conservação.** Continuará a aplicar-se a mesma metodologia (realização de inspeção técnica prévia e após a obra/intervenção com a utilização do Método de Avaliação do Estado de Conservação de imóveis (MAEC), após requerimento do interessado e em caso de ser concedida, apenas uma vez no período de oito anos.

### **MAJORAÇÃO IMI – DEGRADADOS (MAUS E PÉSSIMOS) e DEVOLUTOS**

Excecionalmente, face às dificuldades acrescidas no presente ano decorrentes da Pandemia COVID-19, o Município de Setúbal, na tentativa de não penalizar e mitigar alguns dos efeitos da redução generalizada da atividade económica, entendeu **não aplicar a taxa de majoração aos prédios urbanos degradados em mau e péssimo estado de conservação e ou aos prédios devolutos.**

### **MAJORAÇÃO IMI - RUÍNA**

**Propõe-se, no entanto, manter a majoração da taxa de IMI aos prédios considerados em ruína, considerando para efeitos de agravamento nos termos dos efeitos do previsto no n.º 3 e n.º 16, do Artigo 112º, do CIMI, o seguinte conceito de ruína:**

*“O edifício apresenta-se total ou parcialmente colapsado, tendo perdido a sua integridade física e estrutural. Não responde de todo à sua função, não possuindo condições de habitabilidade ou de ser utilizado para o fim a que está autorizado.”*

Em caso excepcionais, não serão aplicadas as majorações por ruínas previstas aos prédios urbanos, cujos proprietários estejam envolvidos e a proporcionar o decorrer de estudos urbanísticos, ou mesmo instrumentos de gestão territorial em fase de elaboração, que a ausência ou falta de conclusão, comprovadamente impeça a realização de ações de reabilitação profundas, nomeadamente, reconstruções e/ou ampliações.

Prevê-se ainda a possibilidade de devolução do valor das majorações das taxas de IMI aplicadas, até ao máximo dos dois anos anteriores e consecutivos, quando a requerimento do proprietário do prédio ou fração autónoma, após início dos trabalhos, este venha alegar que se encontrou a decorrer processo de controlo prévio com vista à reabilitação do edificado e que comprovadamente demonstrou interesse em prosseguir com os prazos previstos legalmente para ultrapassar a situação. Esta eventualidade é reforçada pelo tempo médio de tramitação dos processos de reabilitação, desde o pedido inicial até emissão de alvará de construção e porque a majoração é aplicada ao proprietário do imóvel a 31 de dezembro de cada ano e existem proprietários recentes com interesse real em reabilitar, que herdaram o legado da inoperância dos proprietários anteriores que não cumpriram o dever de reabilitar.

Os critérios e metodologias identificados serão aplicados a todos os requerimentos apresentados até 31 de dezembro de 2022, com inspeções em vigor, devidamente instruídos e que façam prova das intervenções e dos respetivos arrendamentos (caso se aplique);

☑ Neste sentido, e com os fundamentos de facto e de direito acima indicados, **propõe-se que a Câmara Municipal delibere aprovar a fixação das taxas de IMI do ano de 2022 a liquidar em 2023:**

1. Para efeitos do disposto no n.º 5, do Artigo 112º, do CIMI, as seguintes:

a. **Prédios rústicos: 0,8%** [alínea a), n.º 1, Artigo 112º];

b. **Prédios urbanos: 0,37%** [alínea c), n.º 1, Artigo 112º];

2. **A prorrogação da Isenção de IMI por mais 5 anos**, desde que o imóvel esteja localizado em ARU de Azeitão ou Setúbal e afeto a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, conforme previsto na alínea a), do n.º 2, Artigo 45º do EBF;

3. De acordo com o previsto no Artigo 112º, do CIMI, nas Áreas de Reabilitação Urbana de Azeitão e Setúbal:

- **Minoração da taxa do IMI em 30%**, nos casos de prédios urbanos conservados após obra considerando como tais os que subam um nível e obtenham o estado de conservação de Excelente (5) ou Bom (4), conforme previsto no n.º 6, do Artigo 112º, do CIMI;
- **Minoração da taxa do IMI em 15%**, nos casos de prédios urbanos conservados após obra considerando como tais os que mantenham o nível anterior e obtenham o estado de conservação de Excelente (5) ou Bom (4), com a anuência do exposto no n.º 6, do Artigo 112º, do CIMI;
- **Minoração da taxa do IMI num total de 50%**, nos casos de prédios urbanos conservados após obra que subam um nível e obtenham o estado de conservação de Excelente (5) ou Bom (4), atingindo 30% de minoração e cumulativamente se encontrem arrendados adicionando 20% de minoração, articulando com o n.º 7, do Artigo 112º, do CIMI;

- **Minoração da taxa do IMI num total de 25%**, nos casos de prédios urbanos conservados após reabilitação que mantenham o nível anterior e obtenham o estado de conservação de Excelente (5) ou Bom (4), atingindo 15% de minoração e cumulativamente se encontrem arrendados adicionando 10% de minoração, articulando com o mesmo n.º 7, do Artigo 112º, do CIMI;
- **Majoração da taxa do IMI elevada ao triplo (majoração em 200%)**, nos casos de prédios urbanos que se encontrem em ruína e uma vez que não existe diploma próprio de acordo com a definição acima expressa, colmatando o previsto na alínea a) do n.º 3, do Artigo 112º, do CIMI;

4. Para efeitos do n.º 12, do Artigo 112º, do CIMI, a fixação de uma minoração pelo valor percentual máximo legalmente admissível de 50% da taxa aplicável relativamente aos prédios classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural, nos termos da respetiva legislação em vigor, desde que estes prédios não se encontrem abrangidos pela alínea n), do n.º 1, do Artigo 44º, do EBF;

5. Aprovar esta proposta em Minuta para efeito do disposto no n.º 3, do Artigo 57º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;

6. Que a presente proposta seja remetida a deliberação da Assembleia Municipal, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea c) e d), do n.º 1, do Artigo 25º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro na sua redação vigente.

7. Que a deliberação da Assembleia Municipal que fixa as taxas de IMI do ano 2022 a liquidar em 2023, seja comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, até 31 de dezembro de 2022, nos termos do n.º 14, do Artigo 112º, do CIMI.

Os proponentes:

Fernando José  
Victor Ferreira  
Patrícia Paz  
Joel Marques

TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por: 5 Votos Contra; — Abstenções; 6 Votos a Favor.

*Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 57 da lei 75/13, de 12 de setembro*

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA