

Documentos a juntar à Declaração Mod. 1 do IMI Avaliação de Prédio Urbano [art. 37.º, n.ºs 2 e 3]

Fomos recentemente confrontados com a questão de saber quais os documentos a juntar pelo Sujeito Passivo à Declaração Modelo 1 do IMI para instruir a avaliação, aquando da comunicação de um prédio urbano novo ou omissivo: plantas de arquitetura das construções correspondentes às telas finais ou, também, a licença de habitabilidade ou utilização [artigo 37.º, n.ºs 2 e 3 do CIMI].

Tendo em conta que foi no regime de avaliações que se materializou a verdadeira reforma da tributação do património, assentando a avaliação em indicadores de base técnica e objetiva e tendo o legislador, como forma de evitar a conflitualidade fiscal, entendido dispensar a vistoria ou inspeção física do prédio a avaliar, tal como resulta, numa interpretação a *contrário sensu*, do preceituado pelo n.º 2 do artigo 14.º CIMI, sugere-nos a questão levantada a seguinte apreciação:

Diremos, *ab initio* que, genericamente, no contexto das matérias de natureza tributária, muito especialmente nas matérias de direito substantivo, não nos podemos deter apenas numa, ou noutra disposição específica, para entender um dado preceito em toda a sua extensão e, sobre a matéria em causa, formular uma opinião.

A declaração mod. 1 de IMI, como acontece com a generalidade das declarações fiscais, goza da tutela do princípio geral da “verdade declarativa” [artigo 75.º LGT], razão pela qual se presume verdadeira e elaborada de boa-fé. Ainda assim, este princípio sofre alguns desvios, designadamente os elencados nas várias alíneas do n.º 2 do referido artigo 75.º.

Acresce que, em cada caso específico, haveremos de observar a imposição legal que determine desvio a esse princípio.

Por outro lado, a par desta prescrição, estabelece o n.º 1 do artigo 74.º da LGT que “*O ónus da prova dos factos constitutivos dos direitos da administração tributária ou dos contribuintes recai sobre quem os invoque.*”.

Quanto à apresentação da declaração modelo 1 de IMI, determina o n.º 2 do artigo 37.º do CIMI que, nos casos em que a avaliação do prédio deva ser efetuada com base numa declaração apresentada pelo próprio sujeito passivo – porque a avaliação de um prédio urbano pode ser efetuada de modo oficioso, ou seja, sem dependência de prévia declaração apresentada pelo sujeito passivo [última parte do n.º 1 do mesmo artigo] – devam ser-lhe juntos, por exemplo, “... *plantas de arquitectura das construções correspondentes às telas finais aprovadas pela competente câmara municipal ...*”.

Por sua vez o n.º 3 do referido artigo 37.º prescreve que “*Em relação aos terrenos para construção, deve ser apresentada fotocópia do alvará de loteamento, que deve ser substituída, caso não exista loteamento, por fotocópia do alvará de licença de construção, projecto aprovado, comunicação prévia, informação prévia favorável ou documento comprovativo de viabilidade construtiva*”.

Estamos, assim, perante um “aparente” desvio ao princípio da verdade declarativa plasmado no artigo 75.º da LGT mas, na nossa ótica, sustentado pelo princípio da repartição do ónus da prova em sede tributária, nos termos previstos pelo artigo 74.º da LGT.

Na verdade, não podemos esquecer que, o sujeito passivo pretende ver a avaliação do seu prédio efetuada segundo as áreas e demais elementos constantes da sua declaração mod. 1, ficando reservado à AT o direito a “exigir” a prova de que as áreas, localização e afetação estão em harmonia com o projeto que foi aprovado – e cuja execução deverá ter sido fiscalizada – pela entidade com competência no ordenamento do território em que se situa o prédio.

Por outro lado, constata-se a existência de uma derrogação legal da obrigação da entrega das plantas de arquitetura das construções: “*Quando as telas finais e os projetos de loteamento referidos nos n.ºs 2 e 3 sejam entregues na câmara municipal e aí devidamente aprovadas, e caso esta entidade os envie ao serviço de finanças, fica o sujeito passivo dispensado de proceder à sua entrega*” [art. 37.º / 6].

Ora, o procedimento da respetiva câmara municipal haverá de confinar-se ao disposto no art. 128.º do CIMI e na Port. 213/2018, de 18 de julho, através do preenchimento dos formulários eletrónicos disponibilizados no Portal das Finanças e da inserção dos ficheiros com as características e formato admitidos nessa plataforma, o que, sem prejuízo da validação a efetuar pelo sujeito passivo, habilitará a AT a disponibilizar o pré-preenchimento da declaração modelo 1 IMI [art. 13.º/7].

Uma outra derrogação da obrigação da entrega das plantas de arquitetura existe na exceção contemplada no próprio art. 37.º n.º 2, relativamente aos “... *prédios cuja data de construção é anterior a 7 de Agosto de 1951, ...*”, casos em que, necessariamente, deve ser efetuada a vistoria dos prédios a avaliar.

Aqui chegados e porque o disposto nos n.ºs 2 e 3 do art. 37.º é suficientemente abrangente, neles haveremos de enquadrar as várias espécies de prédios urbanos edificados e terrenos para construção urbana, contemplados no art. 6.º :

- 1 – Desde logo, os prédios urbanos que integram a previsão das alíneas a) e b) do seu n.º 1, ou seja, os edifícios ou construções de uma das espécies “Habitacionais” e “Comerciais, industriais ou para serviços”, para tal licenciados ou, na falta de licença, que tenham como destino normal cada um destes fins [art. 6.º / 2 CIMI];
- 2 – Seguidamente, os edifícios e construções que integrem a previsão da alínea d) do seu n.º 1, licenciados ou, na falta de licença, que tenham como destino normal outros fins que não os referidos em 1 [art. 6.º / 4 CIMI]; e
- 3 – Os terrenos para construção que integram a previsão da alínea c) do seu n.º 1, como tal descritos no n.º 3 do art. 6.º.

Para se concluir pela presença de uma qualquer destas espécies de prédios urbanos é mister que se recorra em primeira análise às “... *plantas de arquitectura das construções correspondentes às telas finais ...*” que incorporam o projeto de construção, no caso dos edifícios ou construções integradas na previsão das alíneas a), b) e d) do n.º 1 do art. 6.º ou ao alvará de licença ou autorização de construção, alvará de loteamento, projeto ou viabilidade construtiva no caso dos terrenos para construção [c) do n.º 1 do art. 6.º], emitidos pela entidade competente, ou seja, o Município da localização do respetivo prédio [artigo 37.º n.ºs 2 e 4 CIMI].

Apenas nos casos em que inexistir licença ou autorização de construção – e como que em segunda linha – devemos atender ao “... *destino normal ...*” a que, o mesmo, estiver afeto. E, esta diligência

poderá fazer toda a diferença se atendermos às regras de avaliação dos prédios urbanos e, designadamente, ao “coeficiente de afetação” [artigo 41.º CIMI] a utilizar nessa mesma avaliação.

Por isso, importa salientar que, a declaração mod. 1 do IMI, aprovada pela Portaria n.º 1282/2003, de 13 de novembro, alterada e republicada pela Portaria n.º 1213/2007, de 20 setembro, no seu Quadro VII estabelece, de acordo com o caso concreto e quando existam, o conjunto de documentos a juntar à declaração.

Ora, constituindo as referidas portarias, entre outros, o conjunto dos normativos legais reguladores em matéria de avaliações, como se poderá depreender, será igualmente obrigatória a apresentação da licença de habitabilidade ou utilização, da licença ou autorização de construção, do alvará de loteamento, do projeto ou viabilidade construtiva, da cópia da Escritura de Propriedade Horizontal nos casos em que o prédio se encontra submetido a esse regime jurídico, bem como, de qualquer dos outros documentos referidos no Quadro VII, que se mostrem relevantes para a respetiva avaliação.

Assim, a licença de habitabilidade ou de utilização é um documento essencial para efetivar a avaliação de um prédio urbano de uma das espécies elencadas nas alíneas a), b) ou dos edifícios e construções que integrem a previsão da alínea d) do n.º 1 do artigo 6.º do CIMI.

Por isso, importa afirmar, de novo, o que acima foi dito quanto, não só ao princípio da verdade declarativa, como também, ao princípio da repartição do ónus da prova em matéria tributária.

De facto, a espécie de prédio que vier assinalada na declaração modelo 1 de IMI, deve ser considerada como “verdadeira e de boa-fé” [artigo 75.º LGT], mas querendo o sujeito passivo que o seu prédio seja avaliado segundo uma das espécies de prédios urbanos referidas pelas alíneas a) ou b) do n.º 1 do artigo 6.º do CIMI, impende sobre si o ónus de produzir a prova de que, o prédio é enquadrável nessa espécie e, nessa justa medida e da nossa ótica, só o poderá fazer juntando, à declaração do modelo 1 do IMI, a respetiva licença de habitabilidade ou utilização [artigo 74.º LGT], aliás, como forma de atestar as declarações insertas nos Campos 52 do Quadro V, 66 do Quadro VI e 72 do Quadro VII, todos da declaração mod. 1 do IMI, aprovada pela Portaria n.º 1282/2003, de 13 de novembro, alterada e republicada pela Portaria n.º 1213/2007, de 20 setembro.

Desta forma haveremos de concluir que, na condição de se estar em presença de um prédio urbano de uma das espécies elencadas nas alíneas a), b) ou dos edifícios e construções que integrem a previsão da alínea d) do n.º 1 do artigo 6.º do CIMI, à respetiva declaração modelo 1, com vista à sua avaliação, devem ser juntas, não só as “... plantas de arquitectura das construções correspondentes às telas finais aprovadas pela competente câmara municipal ...”, mas também, a correspondente licença de utilização ou habitabilidade, a cópia da Escritura de Propriedade Horizontal nos casos em que o prédio se encontra submetido a esse regime jurídico, e bem assim, deverá ser junto, no caso dos terrenos para construção [c) do n.º 1 do art. 6.º] o alvará de licença ou autorização de construção, o projeto ou viabilidade construtiva, o alvará de loteamento, bem como, qualquer dos outros documentos referidos no Quadro VII da declaração mod. 1 de IMI.

*Elaborado em Abril de 2020
por Eduardo Brás e
revisto e melhorado por
António Rocha*