

ANOTAÇÃO

Processo: R-2421/07 (Aç)

Assunto: *Imposto Municipal sobre Imóveis. Coeficiente de vetustez. Dupla ponderação*

Objecto: O serviço de finanças de Angra teria feito uma errada aplicação do coeficiente de vetustez, em sede de IMI, na sequência de obras de ampliação e melhoramento na habitação do reclamante.

Decisão: A decisão do Serviço de Finanças de Angra do Heroísmo foi conforme à lei.

Síntese:

O reclamante solicitou a intervenção deste órgão do Estado, por se considerar prejudicado pelos termos da aplicação do coeficiente de vetustez à avaliação de que foi objecto a sua residência por parte do serviço de Finanças de Angra do Heroísmo.

1. O reclamante era proprietário de uma casa construída em 1935, sujeita a obras de melhoramento no ano de 2005.

Entendia que o coeficiente de vetustez deveria ter apenas em conta a antiguidade, dada pela data de edificação, mas já não os melhoramentos introduzidos em 2005, já que estes deveriam ser considerados noutros *itens, scilicet*, nos cálculos respeitantes à área (A) e à qualidade (Cq), sob pena de dupla consideração dos mesmos factores. Caso tal entendimento tivesse sido seguido pela Administração Fiscal teria sido aplicado um coeficiente de 0,45 e não de 1,00 como efectivamente aconteceu.

Defendia, invocando o artigo 44.º do CIMI, o entendimento de que, o C_v seria aplicado taxativamente a dois blocos únicos de situações:

- a) Prédios com licença (primeira parte da norma);
- b) Prédios sem licença (segunda parte da norma).

Se, quanto aos prédios sem licença, não restariam dúvidas de que se atende à data da respectiva edificação, já o mesmo não aconteceria quanto ao primeiro segmento da norma.

É que se não se atendesse à antiguidade do prédio não era possível distinguir para efeitos fiscais a valoração entre o prédio construído de novo e o prédio antigo, com licença recente em virtude de obras de restauro, conservação ou ampliação.

Alegava ainda que, num prédio novo, a licença corresponde à data de edificação, havendo coincidência entre a antiguidade do prédio e o respectivo título de utilização. Mas quanto a um prédio antigo, entretanto sujeito a obras de melhoramento e ampliação, haveria que distinguir entre a respectiva antiguidade, dada pela data de edificação, a avaliar pelo coeficiente C_v e os “melhoramento e ampliação” avaliados noutros coeficientes; o da alteração do prédio (ampliação em A) e o da qualidade (melhoramento em Cq).

Ou seja, o coeficiente de vetustez avaliaria a antiguidade do prédio; quando esta não coincidissem com a data da emissão da correspondente licença seria noutros coeficientes que deveriam ser valorados as obras que justificaram a emissão desta última.

Resumindo: se o prédio fosse novo e dispusesse da respectiva licença, aplicar-se-ia o C_v com a data da licença; se o prédio não fosse novo e não sofresse obras sujeitas a licença, aplicar-se-ia o C_v com a data da edificação; se o prédio não fosse novo e sofresse obras de ampliação e melhoramento sujeitas a licença aplicar-se-ia os coeficientes relativos às áreas e à qualidade, mas o coeficiente C_v aplicar-se-ia com a data da edificação, que seria a relativa à sua feitura inicial e não à data de uma obra posterior.

2. Cabe aqui anotar que, por força do *artigo 93.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro, ao mencionado artigo 44.º do CIMI foi aditado um n.º 2 que explicita que “(N)os prédios ampliados as regras estabelecidas no número anterior aplicam-se, respectivamente, de acordo com a idade de cada parte”*.

3. Da audição da administração fiscal resultaram os seguintes esclarecimentos, conforme o mesmo artigo 44.º do CIMI.

a) Não se suscitavam dúvidas quando a data da emissão da licença de utilização coincidia com a data da conclusão das obras de edificação.

b) Quando estavam em causa prédios antigos que sofreram obras de restauro/conservação não sujeitas a nova licença de utilização, ainda aí a idade dos prédios era contada desde a data das obras de edificação.

c) Quando se tratasse de prédios antigos que houvessem sofrido ampliação, na determinação do valor patrimonial a idade da parte antiga (prédio original) seria contada desde a data da licença de utilização quando existisse ou desde a data da sua conclusão e a idade da parte mais recente seria contada desde a emissão da licença de utilização quando existisse ou desde a data da sua conclusão. Se em consequência da ampliação resultasse uma licença de utilização única para a totalidade do prédio, a idade seria contada desde a data da emissão dessa licença de utilização.

d) Finalmente, se estivesse em causa a emissão de licença de utilização para legalização de prédios para os quais à data da sua conclusão não tivesse sido emitida a licença de utilização, a idade dos prédios será contada a data da conclusão das obras de edificação.

4. O Provedor de Justiça entendeu que a existência de “obras de edificação” era determinante para efeitos de utilização do coeficiente de vetustez (v. a propósito do conceito de edificação a alínea a) do n.º 1 do regime jurídico da urbanização e da edificação, republicado, por último, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro). Seria a existência ou não de tais trabalhos a determinar, em última linha, a valorização do prédio.

Teve-se ainda em consideração que não seria pelo facto de em sede determinação do coeficiente de qualidade e conforto (artigo 43.º do IMI) ser mencionado o elemento “estado deficiente de conservação” que havia lugar a uma dupla ponderação da vetustez do imóvel. É que enquanto no artigo 43.º esse era um elemento minorativo do valor a determinar, no que se refere ao coeficiente de vetustez as obras de edificação realizadas, quer houvesse ou não lugar à emissão de licença, seriam factores de valorização do prédio (aliás o próprio conceito de vetustez integra não apenas a idade e antiguidade, mas também a deterioração pelo tempo, que as obras realizadas interrompem).

5. Nessa medida, não houve ilegalidade na actuação do Serviço de Finanças de Angra do Heroísmo.