

N.ª Ref.ª: I/(...)/13/CMP

V.ª Ref.ª: (...)/12/CMP

Data: 05-02-2013

Assunto: Análise de pedido de isenção de IMI por realização de obras de conservação ao abrigo do art. 45.º EBF, Campo (...), (...)-(…) – DMFOP.

Enquadramento Factual

1 – Através de requerimento (...)/12/CMP, veio S(...), solicitar a este Município declaração para a isenção do IMI ao abrigo do previsto no art. 45.º dos Estatuto dos Benefícios Fiscais, uma vez que procedeu à realização de obras de recuperação no prédio sito no Campo (...), (...)-(…), Porto.

2 – Em análise ao pedido, foi produzida a I/(...)/12/CMP pelos serviços da DMFOP, onde vem informar que as obras foram iniciadas em 02/07/2012 e tinham como objectivo a conservação da fachada bem como a recuperação do 1º piso do imóvel constituído por 3 pisos, foram consideradas como de escassa relevância urbanística e isentas de licença. Destinaram-se a melhorar as condições de uso, conservando-se, todavia o carácter fundamental do imóvel, que se mantém destinado a habitação no 1º e 2º andares e estabelecimento de bebidas no r/c. O prédio integra-se na **Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto**.

Esta informação conclui propondo-se o indeferimento do pedido pelo facto de as obras promovidas não poderem ser enquadráveis na noção de reabilitação urbana constante no art. 45.º/3 do EFB. Por último, de acordo com os dados fornecidos pela CRP o imóvel constituído por 3 pisos encontra-se num artigo único e as obras incidiram apenas no 1º piso não contemplando os restantes, logo não abarca o imóvel na sua totalidade.

3 – Em sede de audiência prévia veio a requerente alegar que apesar do prédio se encontrar inscrito na CRP apenas por um artigo matricial n.º 453, na respectiva caderneta predial urbana que se junta consta que o prédio se encontra avaliado em 3 partes distintas (r/c, 1º e 2º andares). Depois de analisar o art. 45.º dos EBF nada se encontra que refira que um prédio, depois de serem realizadas obras de reabilitação urbanística fique excluído da isenção do IMI por estar inscrito na Conservatória com um artigo ou vários artigos matriciais. As obras realizadas não foram só no 1.º andar: foi recuperada toda a fachada, a galeria de entrada, a escadaria assim como o telhado. Termina solicitando a reavaliação do pedido de isenção.

4 - Foi solicitada pelo Sr. Chefe DMFOP a análise jurídica da questão.

Análise Jurídica

Da análise do processo e da respectiva documentação anexa resulta que se trata aqui de um imóvel constituído por três pisos, com a particularidade de cada um deles ser susceptível de utilização autónoma, conforme certidão predial e matricial referentes ao prédio sito no C(...), (...)-(...

Tratando-se de um único imóvel, pertencendo a um titular, qualquer obra nele realizada deve, em nosso entender, ser tida como em benefício da totalidade do prédio, sendo completamente indiferente se beneficiou apenas um ou mais pisos, para efeitos da noção de reabilitação contida no n.º 3 do art. 45.º dos EBF e RJUE e conseqüente elegibilidade, ou não, para a isenção de IMI.

Com efeito, naquele n.º 3 vem-se especificar que integra o conceito de reabilitação urbana a execução de obras de conservação (obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza) de edifícios, com o objectivo de melhorar as condições de uso conservando o seu carácter fundamental.

Deste modo, será necessário aferir se as obras realizadas no imóvel integram o conceito de reabilitação urbana abrangido por aqueles normativos.

Segundo a comunicação de início de trabalhos estes consistiram na: ” **Substituição de ripas, telhas, caleiras, rufos e tubos de queda; Recuperação do 1.º andar, hall de entrada e galeria de escadas; Pintura de paredes e tetos, reparação de rodapés, reparação de soalhos, revestimento do pavimento da sala, wc e cozinha, novas instalações, eléctrica e canalização, louças e sanitários novos no Wc e porta de entrada.**”. Além destes trabalhos foram ainda realizados trabalhos de conservação da fachada e na cobertura do prédio..

Os serviços de fiscalização vieram informar que os trabalhos foram concluídos e destinaram-se, alegadamente, a melhorar as condições de uso, conservando-se o carácter fundamental do imóvel, V. I(...)/12/CMP.

No entanto, apesar de reconhecerem que as obras se destinariam a introduzir melhorias das condições de uso, os serviços acabaram por propor o indeferimento do requerimento com base no argumento de que as obras não se destinaram a reabilitar o imóvel na sua totalidade (3 pisos) mas tão somente o 1.º piso, o que no seu entender as excluiria do âmbito de aplicação daquele n.º 3, do art. 45.º EBF.

Ora, não nos parece correcto este entendimento uma vez que o legislador não impõe especificamente que a obra de reabilitação abranja a totalidade, ou parte, do edifício mas tão somente que da mesma resulte a melhoria das condições de uso do mesmo edifício, conservando o seu carácter fundamental. Se assim não fosse, os proprietários de fracções em edifícios antigos que as recuperem, nunca poderiam beneficiar desta isenção do IMI. O que nos parece uma consequência não desejada pelo legislador e que teria efeitos contraproducentes a nível da reabilitação urbana.

Acresce que as presentes obras incidiram também sobre determinadas partes, fachada e cobertura, cujo bom estado de conservação é essencial para a durabilidade das edificações no seu todo.

No seguimento deste entendimento há que, de seguida, aferir a quem compete a prova daquela melhoria das condições de uso para efeitos da obtenção da certificação para isenções fiscais. Este tema foi já alvo de análise jurídica através da elaboração de douda informação com a referência I/(...)/12/CMP, validada superiormente neste DMJC, onde se vem defender que:

“9. Ora, sabendo-se que, nos termos do disposto no artigo 342.º n.º 1 do Código Civil, o ónus da “prova dos factos constitutivos do direito alegado” cabe a quem alegue o direito, será sempre a quem venha requerer a emissão da certidão agora em apreço que competirá fazer prova de que as obras promovidas ou a promover são efetivamente obras de reabilitação urbana, isto é, obras que se traduziram ou traduzirão numa efetiva melhoria das condições de uso do imóvel ou que determinaram um aumento de dois níveis do estado de conservação do imóvel.

10. O mesmo é dizer que, não pode o Município comunicar oficiosamente às finanças o enquadramento de uma determinada operação urbanística na noção de reabilitação urbana se o Requerente de tal operação não efetuar qualquer prova factual do estado anterior do edifício que ateste que as melhorias de condições de uso do imóvel efetivamente ocorreram ou sem que, previamente, tenha sido feita uma vistoria através da qual tenha sido definido o nível de conservação inicial do locado.”.

Deste modo, somos a concluir que o presente requerimento para certificação da isenção do IMI, apenas poderá ser indeferido se os serviços municipais entenderem que, dos elementos instrutórios juntos, ou a juntar, pela requerente, não resulta com meridiana clareza que as obras em causa melhoraram as condições de uso do edifício e nunca por as mesmas não terem abrangido a totalidade do imóvel, dado tal entendimento não resultar da leitura do nº 3 do art. 45.º dos EBF.

Conclusões

Face ao exposto, somos a defender que não deve ser mantida, a título definitivo, a decisão de indeferimento do pedido, devendo, ao invés, a ora requerente ser notificada para vir ao processo juntar elementos comprovativos da situação factual anterior às obras, de modo a tornar possível a verificação de que com as mesmas se verificou uma melhoria efectiva das condições de uso do edifício para efeitos da emissão de certificado para isenção de IMI.

Este é, s.m.o., o nosso parecer.

À consideração superior,

O Consultor Jurídico,
S09-08-IMP-01

Despacho:

Concordo com a presente informação.

Com efeito, o artigo 45.º n.º 3 do Estatuto dos Benefícios Fiscais não faz depender a noção de reabilitação urbana do dever de intervenção sobre a totalidade de um determinado prédio.

Sem prejuízo de tal conclusão, uma vez que esta isenção se funda num juízo de comparação qualitativo entre o inicialmente existente e o que se prevê recuperar, de forma a verificar se as obras têm por efeito uma melhoria efetiva das condições de uso do edificado, deve a requerente efetuar prova factual do estado anterior do edifício que ateste que as melhorias de condições de uso do imóvel efetivamente ocorreram.

À DMFOP.

01.03.2013

Ana Leite

(Chefe da Divisão Municipal de Estudos e Assessoria Jurídica)