

Auditoria ao sistema de avaliação geral da propriedade urbana

SÍNTESE DE RESULTADOS

1.A auditoria abrangeu o período de 2011 a 2014, e foi realizada com a finalidade de efetuar uma apreciação global dos resultados da avaliação geral dos prédios urbanos, considerando, em particular, os seus resultados nas receitas fiscais, mormente de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). De acordo com o exame efetuado e o exercício do procedimento do contraditório, as principais conclusões foram, em síntese, as seguintes:

1.1.A avaliação geral em termos nacionais, resultou num aumento do valor patrimonial de 104% e num acréscimo de 150% do valor total do IMI liquidado por referência a 2014 (1,6 mil Milhões de euros – M€), ano já sem influência da cláusula de salvaguarda geral que tornou progressivos os aumentos de IMI registados em 2012 e 2013.

Aumento de 104% do valor patrimonial e de 150% do IMI liquidado relativo a 2014.

1.2.As cláusulas de salvaguarda, que limitaram a 75 euros o aumento da coleta do IMI em 2013, conduziram à não liquidação de imposto no montante de 17,9 M€.

A receita cessante fiscal resultante das cláusulas de salvaguarda foi de 17,9 M€.

1.3.O valor patrimonial tributário (VPT) dos prédios objeto da avaliação geral totalizou 256,9 mil M€ contra o montante de 126,2 mil M€ observado em 2011, tendo sido avaliados 5.009.956 prédios urbanos, afetos maioritariamente à habitação, abrangendo os anos de 2012 a 2014.

Mais de 5 milhões de imóveis avaliados, com um VPT de 256,9 mil M€.

1.4. A adoção do procedimento de reclamação administrativa, com reanálise e correção oficiosa de erros detetados, permitiu reduzir os pedidos de segunda avaliação a um valor residual (0,16% do total das avaliações).

Pedidos de segunda avaliação com valor residual: 0,16% do total das avaliações.

1.5. Os municípios ao adotarem uma prática moderada na fixação de taxas do imposto contribuíram para minimizar os impactos no IMI decorrentes dos acréscimos dos valores patrimoniais tributários resultantes da avaliação geral.

Contenção dos municípios na fixação de taxas de IMI.

1.6. Foram identificados como problemas gerais e subsistentes: a inscrição de um número significativo de prédios apenas com o número de verbete, sem NIF associado, dificultando, assim, a identificação dos seus titulares; bem como a não promoção do saneamento de matrizes prediais relativas a imóveis que sofreram modificação e cujos proprietários não cumpriram as obrigações declarativas inerentes.

Prédios sem NIF associado e imóveis com alterações não declaradas, constituem os principais problemas.

1.7. Verificou-se que em 4 Serviços de Finanças (SF) subsistem questões pendentes de resolução, e que, num conjunto de 11 SF se encontram para apreciação 20 processos de segunda avaliação, essencialmente por estarem a aguardar documentação externa ou instrução superior.

Subsistem questões e avaliações pendentes num número reduzido de SF.

2. As principais recomendações foram as seguintes:

- a) Regularização das situações relacionadas com os prédios inscritos em verbete, sem NIF associado, e saneamento das matrizes prediais relativas a imóveis que sofreram modificação e cujos proprietários não cumpriram as obrigações declarativas inerentes.
- b) Resolução das questões e avaliações pendentes nos SF, nomeadamente as relativas a prédios, cuja especificidade carece de instruções superiores.

Regularizações das inscrições de prédios em verbete sem NIF associado e saneamento das matrizes prediais não atualizadas.

Resolução das questões e avaliações pendentes nos SF.

(Relatório n.º 2016/423, homologado por S. Exa. o Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, em 13/07/2017).