

CAAD: Arbitragem Tributária

Processo n.º: 117/2018-T

Tema: IMI – Regime transitório para os prédios urbanos arrendados, DL 287/2003 de 12/11.

Decisão Arbitral

I - Relatório

A -Identificação Das Partes

Requerente: A..., contribuinte número..., com domicílio fiscal na Rua ... - ..., Lisboa, doravante designado como Requerente ou Sujeito Passivo.

Requerida: Autoridade Tributaria e Aduaneira, doravante designada como Requerida ou AT.

A Requerente apresentou pedido de constituição de Tribunal Arbitral em matéria tributária e pedido de pronúncia arbitral, ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º e da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º, ambos do Decreto-Lei n.º 10/2011, de 20 de janeiro (Regime Jurídico da Arbitragem em Matéria Tributária), adiante abreviadamente designado por RJAT.

O pedido de constituição do Tribunal Arbitral, foi aceite pelo Presidente do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD), e em conformidade com o preceituado na alínea c) do n.º 1 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 10/2011, de 20 de janeiro, com a redação introduzida pelo artigo 228.º da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro, foi em 2018-03-16 notificada a Autoridade Tributária.

A Requerente não procedeu à nomeação de árbitro, pelo que, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 6.º e da alínea b) do n.º 1 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 10/2011, de 20 de janeiro, com a redação introduzida pelo artigo 228.º da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro, o Conselho Deontológico, designou como Árbitra a Dra. Rita Guerra Alves, aceite por esta nos termos legalmente previstos.

Em 2018-05-09, as partes foram devidamente notificadas dessa designação, e não manifestaram vontade de recusar a designação da árbitra, nos termos do artigo 11.º n.º 1, alínea a) e b), do RJAT e dos Artigos 6.º e 7º do Código Deontológico.

O Tribunal Arbitral Singular, foi regularmente constituído em 2018-05-29, para apreciar e decidir o objeto do presente litígio, e automaticamente nesse mesmo dia foi notificada a Autoridade Tributaria e Aduaneira, conforme consta da respetiva ata.

Não foi arrolada prova testemunhal pelo que no seguimento processual, foi dispensada a reunião a que se refere o artigo 18.º do RJAT.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciárias, são legítimas e estão representadas (artigos 4.º e 10.º, n.º 2, do mesmo diploma e 1.º da Portaria n.º 112-A/2011, de 22 de março).

O processo não enferma de vícios que o invalidem

B – PEDIDO

1. A Requerente peticiona a declaração de ilegalidade do ato tributário de liquidação de Imposto Municipal sobre Imóveis n.º 2009..., referente ao ano fiscal de 2009, no montante global de 8.494,37€ (oito mil quatrocentos e noventa e quatro euros e trinta e sete cêntimos).

C – CAUSA DE PEDIR

2. A fundamentar o seu pedido de pronúncia arbitral, a Requerente alega com vista à declaração de ilegalidade do ato tributário de liquidação de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), já descrito no ponto 1 deste Acórdão, o seguinte:

2.1. A Requerente é proprietária do prédio em propriedade total com divisões suscetíveis de utilização independente, sito na Rua ..., n.º..., em Lisboa, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ... da freguesia de

2.2. Diversos andares deste prédio encontravam-se arrendados, em concreto, o R/C Esq., o R/C Dto., o 1.º Dto., o 2.º Esq., o 2.º Dto., o 3.º Dto., o 3.º Esq., o 4.º Esq. e o 5.º Dto.

2.3. Em 24 de Março de 2008, a Requerente solicitou a avaliação do referido prédio, junto do Serviço de Finanças de Lisboa ..., para efeitos de atualização extraordinária das rendas dos andares acima mencionados, ao abrigo do Novo Regime de Arrendamento Urbano.

2.4. Na referida declaração, a Requerente assinalou no Quadro II «Motivo da Entrega da Declaração» o Campo 13 «Pedido de Avaliação».

2.5. Tendo posteriormente a Requerente sido notificada das fichas de avaliação.

2.6. Obtida a avaliação do imóvel e o coeficiente do estado de conservação de cada uma das referidas "frações", a Requerente procedeu à comunicação do valor das rendas aos arrendatários.

2.7. Tendo, para o efeito, remetido aos arrendatários cartas (registadas com aviso de receção) a informar, sucintamente: (i) que a renda seria devida após um período de faseamento, que poderia ser de dois, cinco ou dez anos; (ii) que os arrendatários dispunham de 40 dias para invocar circunstâncias que lhes permitissem um prazo de faseamento mais longo; e (iii) que, se nada dissessem naquele prazo, o faseamento seria de cinco anos.

2.8. Alguns arrendatários invocaram que tinham mais de 65 anos, tendo nesses casos a atualização da renda sido fixada com um período de faseamento de dez anos, com início em julho de 2010.

2.9. Outros arrendatários não responderam à missiva no prazo que lhes foi concedido, tendo, nesses casos, a atualização da renda sido fixada com um período de faseamento de cinco anos, a partir de julho de 2010.

2.10. Posteriormente, foi feita a comunicação às Finanças dos períodos de faseamento.

2.11. Viria a Requerente a ser notificada, por referência ao ano de 2009, da Liquidação de IMI n.º 2009 ..., no valor de € 8.494,37.

2.12. A referida Liquidação de IMI tem por base o VPT atribuído ao imóvel inscrito na matriz predial urbana sob o artigo ..., determinado em 01 de março de 2010.

2.13. Defende a Requerente que a sua a Declaração Modelo 1 do IMI foi apresentada por «*Pedido de Avaliação*» e não, como alega a Autoridade Tributaria por «*1.º Transmissão na Vigência do IMI*».

2.14. Refere que do confronto dos elementos constantes da decisão de indeferimento do recurso hierárquico com a certidão emitida pela Autoridade Tributaria, resulta evidente um erro de transcrição da informação constante do Modelo I entregue pela Requerente para o sistema informático da Autoridade Tributaria.

2.15. Mais alega que enquanto no Modelo 1 entregue pela Requerente foi assinalado o *Quadro II, Campo 13 «Pedido de Avaliação»*, no sistema informático da Autoridade Tributaria consta (certamente por lapso de transcrição) que a mesma declaração foi apresentada por «*1.º Transmissão na Vigência do IMI*» (i.e., *Quadro II, Campo 15*).

2.16. Sustenta a Requerente, que no caso em apreço, houve lugar ao aumento da renda de forma faseada - ao longo de cinco ou de dez anos, consoante os andares pelo que, nos termos do regime transitório do n.º 2, do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, o IMI deve incidir, não, como decorre da liquidação aqui impugnada, sobre a totalidade do VPT, mas sobre a parte desse valor correspondente a uma percentagem igual à da renda atualizada sobre o montante máximo da nova renda.

2.17. Mais alega que se a lei faz incidir o IMI sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente a uma percentagem igual à da renda atualizada sobre o montante máximo da nova renda, e porque os serviços de finanças só podem liquidar o IMI depois de o senhorio o comunicar, nos termos do artigo 42.º do NRAU, os períodos de faseamento da atualização do valor da renda ou, se tal não suceder, pelo menos

depois de decorrido o prazo de resposta dos arrendatários que, como acima se referiu, é de 40 dias a contar das cartas enviadas pelos senhorios.

2.18. Alude que também aqui temos de distinguir os casos normais de avaliação, daqueles em que a avaliação foi requerida para efeitos de atualização extraordinária das rendas. Pois, enquanto que nos primeiros poderá proceder-se, de imediato, à liquidação do IMI, nos segundos é preciso aguardar a conclusão do procedimento de atualização das rendas ao abrigo do NRAU para, com base no faseamento do valor das rendas, se fixar o faseamento do imposto.

2.19. No exercício a que respeita o imposto - 2009 - o prédio ainda não tinha sido avaliado e, por conseguinte, nem sequer havia faseamento da renda, pelo que a Administração Tributaria não podia liquidar o imposto com referência a este ano.

2.20. Mais sustenta, que a interpretação que a Autoridade Tributaria faz do caso em concreto resulta do facto de ter considerado que a Declaração Modelo 1 do IMI foi entregue por motivo da 1ª Transmissão na Vigência do IMI e não, com o fim devidamente declarado pela Requerente, para efeitos de avaliação do Imóvel.

2.21. Termina a Requerente sustentando que a liquidação de IMI reclamada é ilegal, por violação, entre outros, do n.º 2, do artigo 17.º do Decreto-Lei 11.0 287/2003, de 12 de novembro, na redação dada pelo Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro que aprovou o NRAU, devendo, por conseguinte, ser revogada na parte em que contraria o exposto, com todas as consequências legais.

D- DA RESPOSTA DA REQUERIDA

3. A Requerida, devidamente notificada para o efeito, apresentou tempestivamente a sua resposta, na qual, em síntese abreviada, alegou o seguinte:

3.1. No caso dos autos, releva o momento do óbito da autora da herança, em 13.03.2008.

3.2. Alega que em causa está saber se a liquidação de IMI impugnada deve ter por base

o VPT apurado nos termos do art. 38º do Código do IMI, calculado nos termos do art. 15º, nº 2 do DL 287/2003, de 12 de novembro, ou o VPT determinado conforme a parte final do nº 2 do art. 17º do referido DL 287/2003.

- 3.3. Refere que na decorrência da morte da proprietária do imóvel, dado que o prédio não tinha sido ainda objeto de avaliação nos termos gerais, impunha-se a atualização do VPT por força do disposto no nº 3 do art.º 13º do CIMI, que estabelece competir oficiosamente ao chefe do serviço de finanças.
- 3.4. De referir ainda que o nº 1 do art.º 37º do Código do IMI prevê que *a iniciativa da avaliação do imóvel cabe ao chefe do serviço de finanças* competente com base na declaração apresentada pelos sujeitos passivos ou em *quaisquer elementos de que disponha*, e o nº 3 refere que *a avaliação reporta-se à data do pedido de inscrição ou atualização do prédio na matriz*.
- 3.5. Alega que a apresentação da Declaração mod. 1 para atualização para IMI só podia ter como causa a 1ª Transmissão na Vigência do IMI, independentemente da sinalização do Campo 13, na medida em que à data da sua apresentação em 24.03.2008, já tinha ocorrido óbito da declarante em 13.03.2013.
- 3.6. Mais alega que perante todos os documentos carreados aos autos pela Requerente e os que integram o PA, não existe nenhum erro ou lapso na transcrição da Declaração Mod. 1 para inscrição ou atualização de IMI entregue em 24.03.2018, uma vez que àquela data, já tinha ocorrido o óbito da declarante e autora da herança B... .
- 3.7. Facto tributário que deu causa à 1ª Transmissão Gratuita na Vigência de IMI que viria a originar necessariamente a avaliação do imóvel nos termos do art. 38º do Código do IMI.
- 3.8. Mais refere que não tem, ainda, razão a Requerente ao pretender que o VPT a considerar na liquidação de IMI do ano de 2009 deveria ser calculado nos termos do nº 2 do art. 17º do DL 287/2003, de 12/11, na medida em que o prédio tinha

sido avaliado nos termos do art. 38º do Código do IMI há menos de três anos, avaliação que se reporta à data do pedido de actualização, 24.03.2008, nos termos do nº 4 do art. 37º do mesmo Código.

3.9. Termina a Requerida sustentando que a Requerente não pode pretender a aplicação do regime transitório para os prédios urbanos arrendados previsto no nº 2 do art. 17º do DL 287/2003, de 12/11, quando o VPT foi fixado há menos de três anos, nos termos do art. 38º do CIMI, por ter ocorrido a 1ª transmissão gratuita dos prédios na vigência do IMI, e não para atualização das rendas ao abrigo do Novo Regime de Arrendamento Urbano.

E- FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

4. Previamente à apreciação das questões suscitadas, cumpre apresentar a matéria factual relevante para a respetiva compreensão e decisão a proferir, tendo como base os factos alegados pelas partes e a prova documental produzida nos autos.

5. Em matéria de facto considerada relevante, dá o presente Tribunal por assente os seguintes factos:

6. Em 13.03.2008 ocorreu o óbito de B..., anterior proprietária do imóvel inscrito sob o artigo ... da freguesia de ... (extinta), mãe da Requerente.

7. Em 24.03.2008, a representante de B... entregou a Declaração Mod. 1 de IMI onde consta no Quadro I - Titular do Prédio ou Fração, e está assinalado no Quadro II – Motivo de Declaração Matricial - o Campo 13 “PEDIDO DE AVALIAÇÃO”.

8. Em 04.03.2010, as fichas de avaliação nºs ..., ..., ..., ..., ..., ... e ..., referentes respetivamente, às frações RCE, 1D, 2D, 2E, 3D, 4E e 5D do imóvel, foram notificadas a B..., autora da herança.

9. Em 01.05.2010, foi emitida a nota de liquidação de IMI do ano de 2009

10. Em 27.01.2011, a Requerente apresentou reclamação graciosa da referida liquidação de IMI com o nº ...2011..., e sobre a qual recaiu, em 29.02.2012, despacho de indeferimento, proferido pelo Chefe de Divisão de Justiça Administrativa da DF Lisboa;

11. Em 02.04.2012, a Requerente interpôs recurso hierárquico daquele despacho, que correu termos sob o nº ...2012..., o qual foi indeferido por despacho da Subdiretora-geral, em 24.11.2015 notificado pelo ofício 2017... .

12. A Requerente adquiriu os referidos imóveis por motivo da herança da sua mãe, anterior proprietária dos imóveis, falecida em 13.03.2008.

13. A Requerente na plataforma digital do NRAU “Portal da Habitação”, solicitou para todas as frações, o seguinte:

- 13.1. Em 2008-03-17, o pedido de nível de Conservação do edifício.
- 13.2. Em 2008-03-17, o pedido de nível de RABC para todas as frações.
- 13.3. Em 2008-09-09, o pedido de avaliação fiscal para todas as frações.

F- FACTOS NÃO PROVADOS

14. Dos factos com interesse para a decisão da causa, constantes da impugnação, objeto de análise concreta, não se provaram os que não constam da factualidade supra descrita.

G-QUESTÕES DECIDENDAS

15. Atentas as posições das partes adotadas nos argumentos por cada apresentados, constitui questão central a seguinte, a qual cumpre, pois, apreciar e decidir:

- 15.1. Da declaração de ilegalidade do ato tributário de liquidação Imposto Municipal sobre Imóveis n.º 2009 ..., referente ao ano fiscal de 2009, no montante global de 8.494,37€ (oito mil quatrocentos e noventa e quatro euros e trinta e sete cêntimos);
- 15.2. Do pagamento de Juros indemnizatórios;

H- MATÉRIA DE DIREITO

16. Atendendo à posição das partes assumidas nos seus articulados, a questão central a dirimir pelo presente Tribunal Arbitral, consiste na apreciação da legalidade do ato de liquidação de Imposto Municipal sobre Imóveis n.º 2009..., referente ao ano fiscal de 2009.

17. Considerando a matéria de facto fixada, cabe determinar o direito aplicável, dando prioridade, em cumprimento do disposto na alínea a) do n.º 2 do art.º 124.º do CPPT, à análise dos vícios do ato de liquidação, cuja procedência determina uma mais estável e eficaz tutela dos interesses da Requerente.

18. A questão decidenda, perante a factualidade dada como provada e as normas legais em vigor à data dos factos, prende-se primeiramente na apreciação da moldura jurídico-fiscal prevista na redação dos artigos 15.º e 17.º do DL 287/2003 de 12 de novembro e do artigo 38.º do CIMI.

19. Em concreto, consiste em determinar se o IMI em apreço deve incidir sobre o VPT determinado nos termos do artigo 38.º do CIMI, ou, se deve incidir sobre o valor determinado nos termos do artigo 17.º n.º 2 do DL 287/2003 de 12 de novembro.

20. Para tanto, torna-se necessário ao presente Tribunal efetuar uma apreciação da legislação em vigor à data dos factos.

21. Pegando na data da liquidação, o artigo 15.º do DL 287/2003 de 12 de novembro, prescreve o seguinte:

“Artigo 15.º - Avaliação de prédios já inscritos na matriz”

1- Enquanto não se proceder à avaliação geral, os prédios urbanos já inscritos na matriz serão avaliados, nos termos do CIMI, aquando da primeira transmissão ocorrida após a sua entrada em vigor. (Redação dada pela Lei n.º 6/2006, 27 de Fevereiro, com entrada em vigor 120 dias após a sua publicação.)

2 – O disposto no nº 1 aplica-se às primeiras transmissões gratuitas isentas de imposto do selo, bem como às previstas na alínea e) do nº 5 do artigo 1º do Código do Imposto do Selo, ocorridas após 1 de Janeiro de 2004, inclusive.

3 – O disposto no presente artigo aplica-se também às primeiras transmissões de partes sociais de sociedades sujeitas a IMT, ou de estabelecimentos comerciais, industriais ou agrícolas de cujo activo façam parte prédios urbanos, ocorridas após 1 de Janeiro de 2004, inclusive.

4 – Será promovida uma avaliação geral dos prédios urbanos, no prazo máximo de 10 anos após a entrada em vigor do CIMI.

5 – Quando se proceder à avaliação geral dos prédios urbanos ou rústicos, será afectada para despesas do serviço de avaliações uma percentagem até 5, a fixar e regulamentar por portaria do Ministro das Finanças, do IMI cobrado nos anos em que se realizar aquela avaliação.

6 – Tratando-se de transmissões gratuitas de prédios urbanos, a declaração modelo nº 1 do imposto municipal sobre imóveis, aprovada pela Portaria nº 1282/2003, de 13 de Novembro, é apresentada no prazo estabelecido no nº 3 do artigo 26º do Código do Imposto do Selo. (Redação dada pelo Decreto-Lei nº 238/2006, de 20 de Dezembro, com aplicação desde a entrada em vigor do Decreto-Lei nº 211/2005, de 7 de Dezembro.)

7 – As plantas de arquitectura previstas no nº 2 do artigo 37º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, a juntar à declaração modelo nº 1, para efeitos de avaliação dos prédios referidos no nº 1, são fornecidas gratuitamente pelas câmaras municipais, mediante declaração de que as mesmas se destinam exclusivamente ao cumprimento da obrigação imposta pelo presente artigo, podendo aquelas entidades cobrar apenas os custos associados à reprodução daqueles documentos. (Redação dada pelo Decreto-Lei nº 238/2006, de 20 de Dezembro com aplicação desde a entrada em vigor do Decreto-Lei nº 211/2005, de 7 de Dezembro.)

8 – O disposto no n.º 2 do presente artigo não se aplica ao cônjuge, descendentes e ascendentes, nas transmissões por morte de que forem beneficiários, salvo vontade expressa pelos próprios. (Redação dada Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro, com entrada em vigor a 1 de Janeiro de 2009.)

22. Seguidamente, vejamos o que estabelece o artigo 17.º do DL 287/2003 de 12 de novembro:

“Artigo 17.º Regime transitório para os prédios urbanos arrendados”

1 – Para efeitos exclusivamente de IMI, o valor patrimonial tributário de prédio ou parte de prédio urbano arrendado é determinado nos termos do artigo anterior, com excepção do previsto nos números seguintes.

2 – Quando se proceder à avaliação de prédio arrendado, o IMI incidirá sobre o valor patrimonial tributário apurado nos termos do artigo 38.º do CIMI, ou, caso haja lugar a aumento da renda de forma faseada, nos termos do artigo 38.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, sobre a parte desse valor correspondente a uma percentagem igual à da renda actualizada prevista no artigo 39.º, artigo 40.º, artigo 41.º e artigo 53.º da referida lei sobre o montante máximo da nova renda.

3 – Quando o senhorio requeira a avaliação do imóvel para efeitos de actualização da renda e não possa proceder a actualização devido ao nível de conservação do locado, o IMI passa a incidir sobre o valor patrimonial tributário apurado nos termos do artigo 38.º do CIMI no 3.º ano posterior ao da avaliação.

4 – Não tendo sido realizada a avaliação nos termos do n.º 2, no ano da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, o valor patrimonial tributário de prédio ou parte de prédio urbano arrendado, por contrato ainda vigente e que tenha dado lugar ao pagamento de rendas até 31 de Dezembro de 2001, é o que resultar da

capitalização da renda anual pela aplicação do factor 12, se tal valor for inferior ao determinado nos termos do artigo anterior.

5 – A partir do ano seguinte ao da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e enquanto não existir avaliação nos termos do artigo 38.º do CIMI, o valor patrimonial tributário do prédio, para efeitos de IMI, é determinado nos termos do artigo anterior. (Redacção dada pela Lei n.º 6/2006, 27 de Fevereiro, com entrada em vigor 120 dias após a sua publicação.)

23. Complementando os referidos diplomas legais com o NRAU e com a Portaria n.º 1192-A/2006 e NRAU (versão da Lei n.º 6/2006, de 27/02, retificada pela Lei. n.º 24/2006, de 7/04), concluímos que os pedidos de avaliação para efeitos de atualização da renda, previsto no artigo 35.º, são efetuados cumprindo com os procedimentos previstos na Portaria n.º 1192-A/2006.

24. Assim, resulta da Portaria n.º 1192-A/2006, que através do referido modelo simplificado os senhorios teriam de solicitar a avaliação fiscal do locado para efeitos de aplicação do regime especial (cf. artigo 2.º, n.º 1, alínea a) e artigos 4.º e 5.º todos da Portaria n.º 1192-A/2006, de 3 de Novembro).

25. Ora o pedido de avaliação para efeitos do n.º 2 do artigo 17.º do DL 287/2003 de 12 de novembro, é complementado pela Portaria n.º 1192-A/2006 e respetivo modelo simplificado.

26. Perante o exposto, resulta que a Requerente para efeitos de faseamento previsto no n.º 2 do artigo 17.º do DL 287/2003 de 12 de Novembro, terá de solicitar a avaliação fiscal do locado nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), mediante a declaração modelo n.º 1 do IMI aprovada pela Portaria n.º 1282/2003, de 12 de Novembro, e cumprir com os procedimentos previstos no artigo 4.º e 5.º da Portaria n.º 1192-A/2006.

27. Deste modo, a Requerente deverá solicitar à AT a avaliação do imóvel, precedida da comunicação da avaliação aos arrendatários, nos termos dos artigos 35.º, 36.º e 37.º do

NRAU, e posteriormente comunicar novamente à AT o resultado da atualização faseada do valor da renda nos termos do artigo 38.º.

28. Assim, e aplicando o artigo 17.º n.º2 – *“caso haja lugar a aumento da renda de forma faseada, nos termos do artigo 38º da Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, sobre a parte desse valor correspondente a uma percentagem igual à da renda actualizada prevista no artigo 39º, artigo 40º, artigo 41º e artigo 53º da referida lei sobre o montante máximo da nova renda.”*

29. Dessa forma, o arrendatário terá assim de cumprir com o supra referido, de forma a ter direito ao faseamento aí previsto.

30. Caso não faça o pedido de avaliação no Modelo 1, então estaremos perante um pedido de avaliação por sua vontade expressa, nos termos do artigo 15.º n.º 1, n.º 2 e n.º 8 do DL 287/2003 de 12 de novembro.

31. Sobre a presente questão, existe jurisprudência, que se seguirá de perto, em particular, a decisão proferida pelo CAAD no processo número **79/2012-T**, da qual se transcreve o seguinte:

“O processo de actualização das rendas previsto no NRAU consta dos artigos 30.º e seguintes da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro e encontra-se regulamentado na Portaria n.º 1192-A/2006, de 3 de Novembro, que aprova um modelo único simplificado congregador de todos os pedidos e comunicações legalmente previstas, incluindo a solicitação da avaliação fiscal do locado nos termos do Código do IMI.

Este regime especial aplica-se independentemente de ter ocorrido a (primeira) transmissão do prédio urbano arrendado, sendo, no entanto, requisito dessa aplicação que seja iniciado ou esteja em curso um procedimento de avaliação de prédio arrendado ao abrigo do Código do IMI.

Com efeito, a locução “quando se proceder à avaliação de prédio arrendado” remete de forma expressa e, a nosso ver, inequívoca, a aplicação do regime

especial para um momento em que o prédio arrendado esteja (e possa estar) a ser avaliado para efeitos de IMI (avaliação que pode ser despoletada unicamente com fundamento na actualização de renda).

Se a base de incidência do imposto pode ficar sujeita a este regime especial, proporcional e gradual (pro rata temporis) quando haja lugar a aumento de renda de forma faseada nos termos do NRAU, tal não significa que o procedimento de avaliação fiscal no qual a mesma é enquadrável não continue a ter de observar as regras gerais supra enunciadas.

Com efeito, mantêm-se os pressupostos que, de acordo com as regras do Código do IMI, têm de estar reunidos para que possam ter lugar as operações de avaliação.

Dito de outro modo, a avaliação fiscal do locado tem de ser admissível à luz das regras que regulam o procedimento e as operações de avaliação directa previstos no Código do IMI.

Assim, se ainda não tiverem decorridos três anos sobre um procedimento de avaliação relativo ao mesmo prédio urbano arrendado, não pode ser dado início a um novo procedimento de avaliação, tendo de aguardar-se o decurso desse prazo mínimo de estabilização do valor fiscal do imóvel.

A arquitectura da disciplina do citado n.º 2 do artigo 17.º do diploma de aprovação do Código do IMI, que reveste carácter transitório, tem subjacente de forma implícita, em primeira linha, as situações em que se verifica a primeira avaliação na vigência do IMI, em que a sua aplicação é relativamente linear. Ora, neste caso, as Requerentes já tinham avaliado os prédios ao abrigo do IMI, pelo que não se trata de uma actualização de renda inserida num processo de primeira avaliação fiscal “pós-IMI”.

Porém, não consideramos que a norma restrinja o seu campo de aplicação aos casos de primeira avaliação, uma vez que se refere genericamente à avaliação

do prédio (seja ela a primeira, a segunda ou a terceira após o início de vigência do IMI). Importa, pois, aferir, mesmo nas situações de prédios já avaliados, se estão reunidos os pressupostos da sua previsão.

Se no caso das primeiras avaliações “pós-IMI” o obstáculo dos três anos da precedente avaliação é inaplicável, nas demais situações estamos perante um pressuposto negativo que, a constatar-se, impede (ao menos temporariamente, até ao decurso do prazo) o início de um novo procedimento de avaliação.

3.3. Da análise dos factos, constata-se que as Requerentes, em 4 de Setembro de 2009, solicitaram a avaliação patrimonial, para efeitos de IMI, das 5 fracções supra identificadas, adquiridas por escritura de partilhas do pai e marido, através da apresentação das Declarações Modelo 1 para inscrição ou actualização de prédios urbanos na matriz, junto do Serviço de Finanças, assinalando o campo “1ª Transmissão na Vigência do IMI”.

Deste modo, as Requerentes impulsionaram (dando-lhe início) um procedimento de avaliação directa das mencionadas fracções, ao abrigo do artigo 15.º, n.º 1 do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro e do artigo 38.º do Código do IMI, sendo que a tal [impulso] não eram obrigadas à face do disposto no artigo 15.º, n.º 8 daquele Decreto-Lei, respeitante a situações de transmissão por morte para o cônjuge ou descendentes.

Este procedimento de avaliação, ou melhor, de primeira avaliação (facultativa) após o início de vigência do Código do IMI, não foi, assim, enquadrado pelas Requerentes no âmbito do regime especial previsto no n.º 2 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, nem desencadeado através do procedimento próprio previsto para o efeito (do regime especial), via apresentação do modelo simplificado (Modelo Único NRAU) da Portaria n.º 1192-A/2006, nos moldes nela exarados.

Era através do referido modelo simplificado que as senhorias teriam de solicitar a avaliação fiscal do locado para efeitos de aplicação do regime especial

(cf. artigo 2.º, n.º 1, alínea a) e artigos 4.º e 5.º, todos da Portaria n.º 1192-A/2006, de 3 de Novembro). Acresce referir que à data nem sequer se tinha iniciado o processo de actualização das rendas.

Tratou-se assim, de uma avaliação ao abrigo do regime geral do artigo 38.º do Código do IMI, e como tal enquadrada (e bem) pelo Serviço de Finanças, em conformidade com as declarações das próprias Requerentes, não se suscitando a aplicação do regime transitório especial de prédios urbanos arrendados.”

32. A posição tomada na decisão arbitral supratranscrita, é esclarecedora, no sentido de que para usufruir do faseamento, é necessário cumprir com os procedimentos previstos nos artigos 2.º, n.º 1, alínea a), 4.º e 5.º, todos da Portaria n.º 1192-A/2006, de 3 de novembro.

33. Atendendo à moldura jurídico fiscal supra referida, à jurisprudência citada e à factualidade dada como provada, damos por assente que:

34. A Requerente adquiriu os referidos imóveis por motivo de herança da sua mãe, anterior proprietária dos imóveis, em 13.03.2008.

35. Conforme a certidão emitida pelas finanças em 16/02/2018, referente ao Modelo 1 de IMI, entregue a 23 de março de 2008, referente ao prédio urbano ... da Freguesia ..., do Concelho de Lisboa, resulta que a Requerente entregou a Declaração Mod. 1 de IMI onde consta no Quadro I - Titular do Prédio ou Fração, e está assinalado no Quadro II – Motivo de Declaração Matricial - o Campo 13 “**PEDIDO DE AVALIAÇÃO**”.

36. Do Mod. 1 de IMI, existe um campo específico para a “1º TRANSMISSÃO NA VIGÊNCIA DO IMI”.

37. Não suscita qualquer dúvida, que a Requerente efetuou o “PEDIDO DE AVALIAÇÃO”, ou seja, a Requerente não efetuou o pedido de “1º TRANSMISSÃO NA VIGÊNCIA DO IMI”.

38. Com efeito, a Requerente requereu em 2008-09-09, ao abrigo do NRAU e da Portaria n.º 1192-A/2006, na respetiva plataforma digital do NRAU “Portal da Habitação” o pedido de avaliação fiscal para todas as frações.

39. De seguida, obtida a avaliação dos imóveis, a Requerente comunicou a mesma aos arrendatários, e posteriormente à AT para efeitos de faseamento, nos termos do previsto no n.º 2 do artigo 17º do DL 287/2003 de 12 de novembro.

40. Desse modo, a Requerente cumpriu com os procedimentos previstos na Portaria n.º 1192-A/2006 e NRAU.

41. Contudo a AT, por sua vez considerou, que os prédios ainda não tinham sido alvo de uma avaliação geral, nos termos do artigo 38.º do CIMI, pelo que decorrendo a primeira transmissão dos imóveis, decorrente da herança, os imóveis deverão ser alvo dessa avaliação, nos termos do n.º 2 do artigo 15º do DL 287/2003 de 12 de novembro.

42. No entanto a aplicação do artigo 15.º n.º 2 do DL 287/2003, não suscita qualquer dúvida quanto à avaliação por transmissão por morte, uma vez que a avaliação só se aplica por vontade expressa no presente caso da descendente: ***“O disposto no n.º 2 do presente artigo não se aplica ao cônjuge, descendentes e ascendentes, nas transmissões por morte de que forem beneficiários, salvo vontade expressa pelos próprios.”***

43. Nos presentes autos, não existiu uma vontade expressa da Requerente (descendente) para a realização da avaliação.

44. O artigo 15.º n.º 8 do DL 287/2003, encontra-se limitado nos presente autos à avaliação oficiosa por parte da AT, nos termos do artigo 15.º n.º 8 do DL 287/2003 e n.º 3 do art. 13º do CIMI, uma vez que limita a avaliação à vontade expressa no presente caso à Descendente ora Requerente ***“salvo vontade expressa pelos próprios.”*** (artigo 15.º n.º 8 do DL 287/2003)

45. Perante o exposto, cabendo apenas à Descendente ora Requerente a decisão de proceder à avaliação do imóvel, improcede o argumento invocado pela AT sobre a avaliação oficiosa do imóvel, ou seja, ***“Na decorrência da morte da proprietária do***

imóvel, dado que o prédio não tinha sido ainda objecto de avaliação nos termos gerais, impunha-se a actualização do VPT por força do disposto no n.º3 do art. 13.º do CIMI, que estabelece competir oficiosamente ao chefe do serviço de finanças”.

46. Com efeito a Requerente procedeu ao pedido de avaliação para efeitos do n.º 2 do artigo 17.º do DL 287/2003 de 12 de novembro, e cumpriu com os procedimentos supra identificados, como tal tem direito ao faseamento do imposto aí previsto.

47. Em consequência o presente Tribunal dá provimento ao pedido do Requerente, julga-se procedente o pedido de declaração de ilegalidade do ato tributário de liquidação em sede de Imposto Municipal sobre Imóveis n.º 2009..., referente ao ano fiscal de 2009, por vício de lei.

48. O Tribunal Arbitral, nos termos dos arts. 608.º, n.º 2, 663.º, n.º 2 e 679.º do Código de Processo Civil por aplicação do artigo 29.º do RJAMT, não se encontra obrigado a apreciar todos os argumentos alegados pela Requerente ou pela Requerida, quando a decisão fique prejudicada pela solução já proferida, como é o caso dos autos, motivo pelo qual ficam prejudicadas para a apreciação as restantes questões submetidas a pedido de pronúncia.

J - DOS JUROS INDEMNIZATÓRIOS.

49. Peticiona ainda a Requerente, o pagamento de juros indemnizatórios.

50. Perante o exposto, a liquidação do IS, na parte abrangida pela anulação, resulta de erros de facto e de direito imputáveis exclusivamente à administração fiscal, na medida em que, a Requerente cumpriu o seu dever de declaração.

51. Na verdade, ficou demonstrado que a Requerente pagou o imposto impugnado na parte superior ao que é devido. Desta forma e por força do disposto nos art.ºs 61.º do CPPT e 43.º da LGT, tem a Requerente direito aos *juros indemnizatórios* devidos, juros esses que devem ser contabilizados desde a data do pagamento do imposto indevido (anulado) até à data da emissão da respetiva nota de crédito, cujo prazo para pagamento se conta da data de início do prazo para a execução espontânea da presente decisão (art.º 61.º, n.ºs 2.ª a 5, do

CPPTRIB), tudo à taxa apurada de harmonia com o disposto no n.º 4.º do artigo 43.º da LGT.

52. Face a todo o exposto e às invocadas normas legais, decide-se pelo provimento do pedido da Requerente.

I - DECISÃO

Destarte, atento a todo o exposto, o presente Tribunal Arbitral, decide:

- a. Julgar procedente o pedido de declaração de ilegalidade do ato tributário de liquidação em sede de Imposto Municipal sobre Imóveis n.º 2009..., referente ao ano fiscal de 2009, no montante global de 8.494,37€ (oito mil quatrocentos e noventa e quatro euros e trinta e sete cêntimos).
- b. Condenar a Requerida, a restituir à Requerente essa quantia indevidamente liquidada e paga, acrescida do pagamento de juros indemnizatórios já vencidos relativos ao período que mediou entre a data de pagamento do imposto até a sua devolução, bem como no pagamento dos juros indemnizatórios vincendos a contar da data da notificação da decisão até efetivo e integral pagamento, tudo nos termos dos n.ºs 2.º a 5.º do art.º 61.º do CPPT, à taxa legal apurada de harmonia com o disposto no n.º 4.º do art.º 43.º da LGT até integral reembolso.

Fixa-se o valor do processo em 8.494,37€, correspondente ao valor da liquidação atendendo ao valor económico do processo, aferido pelo valor da liquidação de imposto impugnada, e em conformidade fixam-se as custas, no respetivo montante em 918,00€ (novecentos e dezoito euros), a cargo da Requerida de acordo com o artigo 12.º, n.º 2 do Regime de Arbitragem Tributária, do artigo 4.º do RCPAT e da Tabela I anexa a este último. – n.º 10 do art.º 35º, e n.º 1, 4 e 5 do art.º 43º da LGT, art.ºs 5.º, n.º1, al. a) do RCPT, 97.º-A, n.º 1, al. a) do CPPT e 559.º do CPC).

Notifique.

Lisboa, 31 de Agosto de 2018

A Árbitra

Rita Guerra Alves

Texto elaborado em computador, nos termos do número 5 do artigo 138.º do Código de Processo Civil (CPC), aplicável por remissão do artigo 29.º, n.º 1, alínea e) do Regime de Arbitragem Tributária.