



MUNICÍPIO DE OURÉM

Câmara Municipal

CERTIDÃO DE DELIBERAÇÃO TOMADA EM REUNIÃO DE 21 DE OUTUBRO DE 2024

2.0.2. REGISTO N.º 92.385/2024 - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – 2025--

---- Foi apresentada a informação registada sob o n.º 92.385/2024, do **Chefe da Divisão de Gestão Financeira**, que a seguir se reproduz na íntegra: “(Imposto Municipal sobre Imóveis):

- I – Taxas a aplicar em 2025 sobre o exercício de 2024 – Taxa Geral; -----
- II – Redução da taxa prevista no n.º 13 do artigo 112.º -----
- III – Redução da taxa prevista no n.º 7 do artigo 112.º -----
- IV – Majoração da taxa prevista no n.º 3 e n.º 8 do artigo 112.º -----
- V – Alargamento da isenção temporária de IMI -----
- VI – Espécies de prédios urbanos (Artigo 6º do CIMI)-----

-----I – Taxas a aplicar em 2025 sobre o exercício de 2024----- ------(Taxa Geral)-----

---- Nos termos do artigo 1.º do Código do Imposto Municipal sobre imóveis aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, “*o IMI incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território português, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizam*”. Posteriormente, a Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro, alterou as taxas admissíveis neste âmbito, anulando o efeito das medidas fiscais anticíclicas estabelecidas na Lei 64/2008, de 5 de dezembro, que anteriormente alterou o CIMI. Em 2016, a Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março veio alterar a taxa máxima admissível de 0,500%, para 0,450%. -----

---- Deste modo, as taxas do IMI deverão ser fixadas anualmente pelos Municípios da área de localização dos prédios, dentro dos seguintes intervalos, nos termos do artigo 112º do CIMI (com a alterações introduzidas):-----

- Entre 0,3% e 0,45% para os prédios urbanos avaliados nos termos do CIMI; -----

---- Complementarmente, será de referir que a taxa aplicável aos prédios rústicos é de 0,8%. --

-----Quadro A – Taxas de IMI vigentes no Distrito de Santarém ----- ------(Em 2024 sobre o exercício de 2023)-----

Distrito de Santarém	Taxa Urbana - IMI	Taxa Rústica	Aplica Taxa de Redução
Abrantes	0,400%	0,80%	Sim
Alcanena	0,385%	0,80%	Sim
Almeirim	0,375%	0,80%	Não
Alpiarça	0,380%	0,80%	Sim
Benavente	0,300%	0,80%	Não
Cartaxo	0,450%	0,80%	Não
Chamusca	0,300%	0,80%	Sim
Constância	0,300%	0,80%	Sim
Coruche	0,320%	0,80%	Sim
Entroncamento	0,300%	0,80%	Sim
Ferreira do Zêzere	0,300%	0,80%	Sim
Golegã	0,350%	0,80%	Sim
Mação	0,300%	0,80%	Sim
Ourém	0,310%	0,80%	Sim
Rio Maior	0,380%	0,80%	Sim
Salvaterra de Magos	0,350%	0,80%	Não
Santarém	0,370%	0,80%	Sim
Sardoal	0,325%	0,80%	Sim
Tomar	0,340%	0,80%	Sim
Torres Novas	0,360%	0,80%	Sim
Vila Nova da Barquinha	0,320%	0,80%	Sim
<i>Fonte: Autoridade Tributária e Aduaneira</i>			
Municípios com taxas inferiores			
Municípios com taxas superiores			



MUNICÍPIO DE OURÉM

Câmara Municipal

---- Analisando o quadro acima apresentado, verifica-se que apenas Benavente, Chamusca, Constância, Entroncamento, Ferreira do Zêzere e Mação aplicam uma taxa urbana inferior à praticada em Ourém. Ao invés 14 dos 21 municípios que compõem o distrito de Santarém aplicam uma taxa urbana superior, com particular relevo para os territórios de maior similaridade neste contexto geográfico, nomeadamente, Abrantes (0,400%), Tomar (0,340%) e Torres Novas (0,360%). -----

-----Quadro C – Estatísticas de Liquidação (Sobre o ano de 2023)-----

Designação	Valor Patrimonial			Contribuição do Ano	Isentos Técnicos	Impacto resultante da variação de 0,1 p.p.
	Isento Temp.	Isento Perm.	Sujeito			
Urbanos (CIMI)	151 532 017,61 €	390 571 392,51 €	2 244 841 779,42 €	6 889 043,93 €	3 196,87 €	2 222 272,24 €
Rústicos	1 745 878,58 €	502 037,39 €	9 852 403,26 €	78 812,85 €	12 018,00 €	--
(Apuramento de 30/09/2024)						

Fonte: Autoridade Tributária e Aduaneira-----

---- No contexto do Município de Ourém, tendo por referência as estatísticas disponibilizadas pela Autoridade Tributária e Aduaneira, referentes ao ano de 2023, estima-se que as receitas municipais, neste âmbito, se situem na ordem dos 6,9 milhões de euros.-----

---- Observando os valores dispostos efetuou-se uma extrapolação do impacto resultante de uma eventual variação, tendo por base o valor de contribuição prevista nas estatísticas de liquidação mais recentes obtidas Consequentemente, constata-se que:-----

- A variação de 0,1 p.b na taxa incidente sobre os prédios urbanos representa uma variação da receita municipal ligeiramente superior a 2,2 milhões de euros; -----
- A definição da taxa máxima admissível representaria uma receita anual próximo de 10,1 milhões de euros, ou seja, um acréscimo na ordem de 3,1 milhões de euros, face à receita resultante da taxa atualmente vigente.-----
- As isenções permanentes significam uma quebra da receita na ordem de 1,2 milhões de euros se aplicada a taxa atualmente vigente e de 1,75 milhões de euros se aplicada a taxa máxima admissível;-----
- As isenções temporárias significam uma quebra da receita na ordem de 469,7 mil euros se aplicada a taxa atualmente vigente e de 681,9 mil euros se aplicada a taxa máxima admissível.-----

---- Face ao disposto, considerando a vantagem fiscal comparativa existente no Município de Ourém, face aos restantes municípios que compõem o distrito (apenas Benavente, Chamusca, Ferreira do Zêzere e Mação, aplicam taxas inferiores, e todos os municípios de dimensão similar ou superior a Ourém aplicam taxas mais onerosas), propõe-se manter as taxas vigentes:-----



MUNICÍPIO DE OURÉM

Câmara Municipal

- 0,310% sobre os prédios urbanos avaliados nos termos do Código do Imposto sobre Imóveis (CIMI); -----
 - 0,800% para os prédios rústico. -----
- Se adotada a proposta: -----
- As receitas anuais com este imposto deverão ascender a 6,9 milhões de euros; -----
 - Abdica de um acréscimo potencial desta receita (se aplicada a taxa máxima), num valor na ordem dos 3,1 milhões de euros. -----
 - O Município de Ourém evidencia uma expressiva vantagem fiscal neste âmbito, face à generalidade dos municípios que compõem o distrito de Santarém, salientando-se uma evidente vantagem relativa aos municípios do referido território de maior similaridade (Abrantes, Tomar e Torres Novas, bem como à capital de distrito, ou seja a Santarém).

-----**II – Redução da taxa prevista no artigo 13º do artigo 112.º-A**-----
 -----**(Dependentes)**-----

---- A LOE/2016 (Lei 7-A/2016), de 31 de março, veio aditar o CIMI, com a possibilidade de os municípios deliberarem uma redução da taxa do IMI incidente sobre a habitação própria e permanente coincidente com o domicílio fiscal do proprietário, em função do número de dependentes que fazem parte do seu agregado, atendendo ao previsto no artigo 13.º do Código do IRS. Os valores a aplicar nos termos da alteração induzida pela Lei 56/2023, de 6 de outubro, dispõem-se no quadro seguinte. -----

-----**Quadro – Reduções admissíveis**-----

Número de dependentes a cargo	Dedução fixa
1	30€
2	70€
3	140€

---- De acordo com os dados remetidos pela Autoridade Tributária e Aduaneira, tendo por referência o ano de 2023 (cobrança em curso no ano de 2024), o número de agregados que poderão beneficiar desta eventual redução ascende a 3.520, associado a um Valor Patrimonial Tributário (VPT) de 292.877.159,87 euros, da qual deriva uma coleta de 702.493,12 euros (a coleta tem em consideração as isenções de IMI vigentes). -----

---- A aplicação da taxa de redução fixa deriva no seguinte impacto: -----

- Agregados com 1 dependente (1.737): redução da receita em 52.110 euros; -----
- Agregados com 2 dependentes (1.507): redução da receita em 105.490 euros; -----
- Agregados com 3 ou mais dependentes (276): redução da receita em 38.640 euros. ----



MUNICÍPIO DE OURÉM

Câmara Municipal

---- Observando que a aplicação desta redução poderá representar uma política fiscal de incentivo e apoio à natalidade, cujo impacto global será de 196.240 euros, propõe-se a adoção das seguintes reduções: -----

- Número de dependentes a cargo = 1 : Dedução fixa = 30 euros;-----
- Número de dependentes a cargo = 2 : Dedução fixa = 70 euros;-----
- Número de dependentes a cargo \geq 3 : Dedução fixa = 140 euros -----

-----**III – Redução da taxa prevista no n.º 7 do artigo 112º**-----

-----**(Mercado de arrendamento – habitação)**-----

---- Nos termos do n.º 7 do artigo 112º do CIMI, as autarquias podem adoptar uma redução de 20% da taxa de IMI a aplicar sobre os prédios urbanos arrendados exclusivamente para habitação. -----

---- Esta medida pode, eventualmente, estimular do mercado de arrendamento na área da habitação, área em que a generalidade do território nacional apresenta evidentes lacunas ao nível da oferta disponível. -----

---- Deste modo, a exemplo do verificado no ano anterior, caso seja essa a intenção superior, poderá a Assembleia Municipal deliberar reduzir em 20% a taxa de IMI a aplicar sobre os prédios urbanos arrendados exclusivamente para habitação, não sendo ainda possível quantificar o impacto da adopção desta medida, por se desconhecer o número de prédios nestas circunstâncias existentes no território do Município de Ourém e qual o seu respetivo Valor Patrimonial Tributário e salientando que ainda não existe o histórico subjacente ao primeiro ano de aplicação, deste benefício fiscal, porquanto ainda não decorreram 12 meses sobre a sua aplicação. -----

---- Consequentemente, propõe-se que, nos termos do n.º 7 do artigo 112º do CIMI, se possa adoptar uma redução de 20% da taxa de IMI a aplicar sobre os prédios urbanos arrendados exclusivamente para habitação, aplicável apenas aos contratos estabelecidos após 1 de janeiro de 2024. -----

-----**IV Majoração de Imposto – n.º 3 e n.º 8 do artigo 112º**-----

-----**(Prédios devolutos e em ruínas)**-----

---- O n.º 3 do artigo 112.º estabelece a possibilidade de serem elevadas, anualmente, ao triplo, as taxas inerentes aos prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, e de prédios em ruínas, considerando-se devolutos ou em ruínas, os prédios como tal definidos em diploma próprio. -----

---- A implementação desta majoração, não visa promover um aumento das receitas municipais, embora se admita essa consequência ao nível do volume das receitas, mas contribuir para a requalificação e revitalização do património existente, incentivando-se a regeneração urbana e mitigando-se eventuais focos sociais negativos que se rapidamente se podem associar a áreas territoriais degradadas.-----



MUNICÍPIO DE OURÉM

Câmara Municipal

---- A penalização estabelecida pelo agravamento da taxa, permite responsabilizar os proprietários que não asseguram qualquer função social ao seu património, permitindo a sua degradação e contribuindo para deterioração do ambiente paisagístico urbano, embora seja de salientar que as estratégias de revitalização urbana dos territórios devem derivar de um conjunto diverso e integrado de ações concertadas e simultâneas. -----

---- Consequentemente, propõe-se que, a exemplo do já ocorrido em 2024, possa ser determinada a aplicação, em 2025, sobre o exercício de 2024, de uma taxa majorada para o triplo, incidente sobre os prédios devolutos há mais de um ano, e de prédios em ruínas, existentes na área do Município de Ourém, conforme a listagem da Autoridade Tributária, devendo tal circunstância ser objeto de comunicação até 31 de dezembro, conforme dispõe o n.º 6 do artigo 112.º do CIMI, na circunstância de aprovado este agravamento, pela assembleia municipal.-----

---- Em adenda, será de referir que o n.º 8 do artigo 112.º, também confere a possibilidade de os municípios majorarem em 30% a taxa de IMI para os prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens. -----

---- Complementarmente ao disposto, destaca-se que o artigo 112.º-B na redação introduzida pela Lei 56/2023, reporta que os prédios devolutos em zonas de pressão urbanística que se encontrem devolutos há mais de um ano, os prédios em ruínas e os terrenos para construção inseridos no solo urbano cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística, como tal definidas em diploma próprio, estão sujeitos ao seguinte agravamento: --

- a) A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao décuplo, agravada, em cada ano subsequente, em mais de 20%;-----
- b) O agravamento referido tem como limite o valor de 20 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º;-----
- c) As receitas obtidas pelo agravamento previsto no número anterior, na parte em que as mesmas excedam a aplicação do n.º 3 do artigo 112.º, são afetadas ao financiamento das políticas municipais de habitação; -----
- d) O limite previsto na alínea b) do n.º 1 pode, mediante deliberação da assembleia municipal ser aumentado em:-----
 - i. 50% sempre que o prédio urbano ou fração autónoma se destine a habitação e, no ano a que respeita o imposto, se encontre arrendado para habitação própria ou permanente do sujeito passivo; -----
 - ii. 100% sempre que o sujeito do imposto seja uma pessoa coletiva ou outra entidade fiscalmente equiparada. -----



MUNICÍPIO DE OURÉM

Câmara Municipal

---- Neste contexto, para a eventual aplicabilidade destes agravamentos (cujas receitas adicionais são consignadas ao fim estabelecido no diploma), será de observar a circunscrição de zonas de pressão urbanística a definir conforme diploma próprio. -----

V – Alargamento da isenção temporária do IMI de 3 para 5 anos – alteração promovida ao artigo 46º do Estatuto dos Benefícios Fiscais pela Lei 56/2023, de 6 de outubro

---- No âmbito da modificação introduzida pela Lei 56/2023, será de observar a alteração ao artigo 46º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, permitindo que a isenção de 3 anos prevista no referido artigo, possa ser prorrogada por mais dois, mediante deliberação da assembleia municipal, a qual deverá ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira até 31 dezembro, para vigorar no ano seguinte. -----

---- Note-se que o n.º 1 do referido artigo permite a isenção de IMI nos prédios urbanos habitacionais, construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento bruto do total do agregado familiar, no ano anterior, não seja superior a 153 300 euros e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário. Reporta o n.º 3 que ficam igualmente isentos, os prédios construídos de novo, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação permanente do inquilino, desde que reunidas as condições previstas no n.º 1, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento.-----

---- Neste contexto vem o número 5 do artigo 46º estabelecer que as isenções dispostas nos 1 e 3, têm um período de 3 anos, sendo aplicável a prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário não exceda 125 mil euros, estabelecendo que poderão ser prorrogáveis por mais dois, mediante deliberação da assembleia municipal, a qual deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, até 31 de dezembro, para vigorar no ano seguinte. -----

---- Consequentemente, deixa-se à consideração superior, a eventual prorrogação por mais 2 anos da referida isenção, a qual está sujeita à autorização da assembleia municipal e não sendo possível, nesta data, quantificar o impacto financeiro decorrente da eventual atribuição deste benefício. -----

-----VI – Espécies de prédios urbanos – artigo 6.º-----

---- A alteração introduzida pela Lei 56/2023 veio estabelecer, concretamente no n.º 3 do artigo 6.º que se consideram terrenos para construção os situados dentro ou fora do aglomerado urbano que: a) para os quais tenha sido concedida licença ou comunicação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção; ou b) Que tenham sido considerados como aptos para construção nos termos dos instrumentos de gestão territoriais aplicáveis. -----



MUNICÍPIO DE OURÉM

Câmara Municipal

---- Mais reporta, no n.º 6 do referido artigo 6º, que a comunicação referente na alínea b) do n.º3 é feita por via eletrónica, através de declaração de modelo oficial, aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças. -----

---- Efetivamente, poderia o Município de Ourém promover a alteração de inúmeros terrenos atualmente inscritos como rústicos, nomeadamente os existentes no limite urbano das cidades de Ourém e Fátima, com capacidade de construção, transitando estes para urbanos. Contudo, a portaria prevista na Lei 56/2023 ainda não foi objeto de publicação, o que inviabiliza a sua hipótese de concretização.-----

---- À consideração superior,”. -----

---- (Aprovado em minuta)-----

----- A CÂMARA DELIBEROU, POR MAIORIA, PROPOR À **ASSEMBLEIA MUNICIPAL**:-- -----

PRIMEIRO – PARA EFEITOS DO DISPOSTO NO N.º 4, DO ARTIGO 112.º, DO CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (CIMI) E NA ALÍNEA D), DO N.º 1, DO ARTIGO 25.º, DO ANEXO I À LEI N.º 75/2013, DE 12 DE SETEMBRO, NA SUA REDAÇÃO ATUAL, A FIXAÇÃO DAS SEGUINTE TAXAS A PRATICAR NA COBRANÇA DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) NO ANO 2025: -----

- 0,310% SOBRE PRÉDIOS URBANOS AVALIADOS NOS TERMOS DO REFERIDO CÓDIGO; -----
- 0,800% PARA OS PRÉDIOS RÚSTICOS. -----

SEGUNDO – PARA EFEITOS DO DISPOSTO NO N.º 13, DO CITADO ARTIGO 112.º, A REDUÇÃO DAS TAXAS A PRATICAR NA COBRANÇA DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS NO ANO 2025, INCIDENTE SOBRE A HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE, COINCIDENTE COM O DOMICÍLIO FISCAL DO PROPRIETÁRIO, EM FUNÇÃO DO NÚMERO DE DEPENDENTES QUE FAZEM PARTE DO AGREGADO FAMILIAR, DO SEGUINTE MODO: -----

- UM DEPENDENTE – 30,00 EUROS;-----
- DOIS DEPENDENTES – 70,00 EUROS;-----
- TRÊS OU MAIS DEPENDENTES – 140,00 EUROS.-----

TERCEIRO – NOS TERMOS DO N.º 7, DO ARTIGO 112.º, DO CIMI, A REDUÇÃO DE 20% DA TAXA DE IMI A APLICAR SOBRE OS PRÉDIOS URBANOS ARRENDADOS EXCLUSIVAMENTE PARA HABITAÇÃO, APLICÁVEL APENAS AOS CONTRATOS QUE VENHAM A SER ESTABELECIDOS APÓS 01 DE JANEIRO DE 2025; -----

QUARTO – NOS TERMOS DO N.º 3, DO ARTIGO 112.º, DO CIMI, A ELEVAÇÃO, AO TRIPLO, DAS TAXAS INERENTES AOS PRÉDIOS QUE SE ENCONTREM DEVOLUTOS HÁ MAIS DE UM ANO E AOS QUE SE ENCONTREM EM RUÍNAS, NA ÁREA DO MUNICÍPIO; -----



MUNICÍPIO DE OURÉM

Câmara Municipal

QUINTO – NOS TERMOS DO N.º 5, DO ARTIGO 46.º, DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS, NA SUA REDAÇÃO ATUAL, PRORROGAR, POR MAIS DOIS ANOS, O PERÍODO DE ISENÇÃO DE TRÊS ANOS, APLICÁVEL A PRÉDIOS URBANOS QUE REÚNAM AS CONDIÇÕES REFERIDAS NO CITADO DIPLOMA.-----

---- Absteve-se a **Senhora Vereadora Cília Maria de Jesus Seixo**, que apresentou a seguinte declaração de voto: “Na proposta que vem à reunião para cobrança de IMI para 2025, a vereadora do PS destaca: -----

1. A proposta de redução de 20% a aplicar aos prédios urbanos destinados exclusivamente ao arrendamento para habitação;-----
2. O alargamento da isenção do IMI de 3 para 5 anos para agregados familiares com rendimento bruto inferior a 153.300€;-----
3. A majoração para prédios devolutos e em ruínas, à luz do que tem vindo a ser feito nos anos anteriores, de modo a apelar à responsabilização e sensibilização dos proprietários para colaborar com os problemas existentes no parque habitacional municipal; -----
4. A manutenção da taxa de IMI em 0,310, tal como no ano passado -----

---- Se os pontos 1., 2. e 3. merecem a concordância e o voto favorável da vereadora do PS, o ponto 4., pelas mesmas razões evocadas no ano passado a quando da discussão do IMI, não merece. Sendo assim, a Vereadora do PS **abstém-se** nesta proposta de IMI para 2024.” -----

----- *Divisão de Apoio a Fundos Comunitários e Expediente do Município de Ourém.* -----

----- *A Chefe da Divisão,*