PROPOSTA DE LEI
QUE APROVA
O CÓDIGO DO
IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE DE IMÓVEIS

Desde há uns anos a esta parte que o sistema fiscal nacional tem sofrido várias reformas. As mais recentes centram-se na reforma profunda ocorrida em 2013 quanto às regras sobre o contencioso tributário. Desta resultaram a aprovação de três Códigos, o Código Geral Tributário, o Código de Processo Tributário e o Código das Execuções Tributárias. Já em 2014, foram aprovados mais dois Códigos absolutamente inovadores e estruturantes do sistema fiscal e que concretizaram a reforma sobre os impostos sobre o rendimento. Referimo-nos ao Código sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e ao Código sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas. Ainda mais recentemente foram aprovadas a Lei da Arbitragem Tributária e a Lei Geral das Taxas e Contribuições.

A par deste espírito de recentragem do sistema fiscal nacional existe também, e há muito, a convicção acerca do carácter desactualizado do regime actual de tributação estática do património que assenta numa tributação de acordo com um imposto único sobre o património. É também consensual que o problema reside não só na existência de um imposto único sobre o património mas, também, na profunda desactualização das matrizes prediais e na inexistência de um sistema de avaliações prediais.

Embora a Lei n.º 79/V/98, de 7 de Dezembro, (Lei de Bases do IUP) que criou o Imposto Único sobre o Património tenha entrado em vigor em 1 de Janeiro de 1999, logo em 26 de Abril desse ano foi aprovado o Regulamento do Imposto Único sobre o Património cujo objectivo foi regulamentar os princípios estatuídos na Lei de Bases do IUP, definindo as regras de incidência, determinação da matéria colectável e liquidação desse imposto. Neste diploma previa-se a aprovação de um Regulamento de Avaliações Tributárias que nunca veio a ser aprovado. Assim, e até hoje, são aplicáveis a esta matéria as regras previstas no Regulamento de Contribuição Autárquica.

O sistema de avaliações até agora vigente foi criado para uma sociedade que já não existe, de economia rural. Foi criado para um país muito distinto do de hoje onde a riqueza imobiliária era predominantemente rústica, onde o turismo e os grandes empreendimentos não era uma realidade. Por essa razão, o regime legal de avaliação da propriedade urbana é profundamente insuficiente e desenquadrado da realidade actual. A grande valorização nominal dos imóveis, em especial dos prédios urbanos habitacionais, comerciais e terrenos para construção e o aparecimento dos grandes empreendimentos turísticos obrigam a uma revisão profunda do actual sistema de tributação sobre o património.

A combinação destes factores conduziu a distorções e injustiças num sistema fiscal justo e moderno como o que se pretende em Cabo Verde e que urge portanto ser reformado.

Mantêm-se plenamente actuais as razões que levaram à criação de um imposto sobre o património como receita municipal porém, a profundidade das alterações a introduzir é de

tal ordem que se entendeu desde logo separar a tributação sobre a propriedade dos imóveis, da tributação sobre transmissão de imóveis.

São assim criados o Imposto sobre a Propriedade de Imóveis (IPI) e o Imposto sobre a Transmissão de Imóveis (ITI). O primeiro pretende tributar a propriedade dos imóveis, tendo como sujeitos passivos, em regra o proprietário dos mesmos. O segundo pretende por seu turno tributar a aquisição dos imóveis tendo então como sujeitos passivos, em regra o adquirente dos mesmos.

No que em concreto respeita ao primeiro imposto, no plano da incidência, o IPI vai incidir sobre o valor tributável dos prédios rústicos, urbanos e mistos, situados no território de cada município, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizem.

Assenta-se portanto a tributação no conceito de prédio, abandonando-se assim o conceito de imóvel. Há também a este propósito uma clara distinção entre o conceito de prédio rústico, de prédio urbano, diferenciação esta que há muito vem sendo reclamada pelos parceiros sociais e pelas autarquias locais.

Com este Código opera-se uma profunda reforma do sistema de avaliação da propriedade, em especial da propriedade urbana. Pela primeira vez em Cabo Verde, o sistema fiscal de tributação do património passa a estar dotado de um quadro legal de avaliações totalmente assente em factores objectivos, de grande simplicidade e coerência, e sem espaço para a subjectividade e discricionariedade do avaliador. É também um sistema simples e menos oneroso, que permitirá uma maior rapidez no procedimento de avaliação quer para as entidades municipais, que têm a competência de avaliar, quer para os destinatários das avaliações, que as poderão contestar.

A concepção do novo sistema de avaliações assenta portanto, e como se disse já, em critérios objectivos nomeadamente no custo médio de construção – que é fixado anualmente -, na área bruta de construção e na área não edificada adjacente, no preço por metro quadrado, incluindo o valor do terreno, localização, qualidade e conforto da construção, vetustez e características envolventes. A estes factores acrescem ponderações relacionadas com zonamentos municipais específicos, correspondentes as áreas uniformes de valorização imobiliária, com vista a impedir a aplicação de factores idênticos independentemente da localização de cada prédio e de cada município no território nacional.

Consagram-se, pois, no Código do IPI os contornos precisos da realidade a tributar, partindo para isso de dados objectivos que escapem às alterações especulativas da conjuntura, de modo a que sirvam de referência a uma sólida, sustentável e justa relação tributária entre os municípios e os sujeitos passivos do imposto.

Por outro lado, criam-se organismos de coordenação municipais das avaliações com uma composição que garante objectividade e transparência no seu resultado. Caso o sujeito passivo queira apresentar uma reclamação do resultado da avaliação poderá fazê-lo, em prazo fixado legalmente, sendo a comissão de (re)avaliação composta por um perito da câmara municipal, um vogal e um perito nomeado pelo contribuinte.

Outro dos objectivos principais desta reforma da tributação do património foi o de alcançar uma rápida melhoria do nível de equidade e justiça na tributação. Tal desiderato é prosseguido não só através da actualização dos valores patrimoniais tributários mas também

através da criação de taxas de imposto, cujo valor final é fixado anualmente por cada município. A lei limita-se a fixar um intervalo entre taxas que podem variar entre 0,5% e 3%, cabendo portanto a cada município adequar à sua realidade o imposto sobre a propriedade de imóveis que pretende ver cobrado em cada ano na sua área de jurisdição. A fixação deste intervalo faz também com que se estabeleçam limites ao aumento da colecta por forma a que não ocorra nem um agravamento exagerado e abrupto do imposto a pagar, nem uma quebra na receita, competindo aos municípios determinar em concreto qual a taxa a aplicar. Deste modo, com esta reforma há um claro reforço dos poderes tributários dos municípios, especialmente através desta prerrogativa de fixação da taxa de imposto a aplicar. Daí advirá certamente uma maior responsabilização das autarquias perante as populações, e uma maior exigência dos munícipes para com os seus autarcas, num domínio, como é o caso da fiscalidade, onde se projecta com maior nobreza o exercício dos direitos e dos deveres da cidadania.

Já no que respeita aos prédios rústicos, continua a considerar-se como base para a tributação o seu potencial rendimento produtivo, com alterações de menor relevância, sendo a realização de uma reforma mais global diferida para o momento da reestruturação da base cadastral destes tipos de prédios.

A luta contra a fraude e evasão fiscal foi igualmente um dos objectivos da reforma, mormente face a fenómenos de deslocalização da titularidade de imóveis para países ou regiões com regimes fiscais mais favoráveis, prevendo-se uma taxa agravada para estes casos e retirando-se o benefício da não sujeição temporária do imposto aos terrenos destinados à construção de edifícios para venda e aos prédios que integrem o activo de empresas que tenham por objecto a sua venda.

Por último foram várias as alterações que foram motivadas por adequação necessária deste Código a regras já consagradas nas codificações recentemente aprovadas. A título meramente exemplificativo salientamos o facto de não se fixarem aqui regras de caducidade, prescrição, juros de mora, compensatórios ou indemnizatórios, ou regras de discussão da legalidade dos actos de liquidação do IPI, tudo porque a lei se limita a remeter, consoante o caso, para o Código Geral Tributário, para o Código de Processo Tributário e para o Código das Execuções Tributárias.

Por mandato do povo, a Assembleia Nacional decreta, nos termos da alínea *b)* do artigo 175º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1º

Aprovação

É aprovado o Código do Imposto sobre a Propriedade de Imóveis (IPI), anexo ao presente diploma e que dele faz parte integrante.

Artigo 2.º

Regime transitório — regulamentação

1. As deliberações das assembleias municipais a que se referem os artigos 33.º e 40.º do Código do IPI, relativas ao ano de 2017, devem ser tomadas dentro dos respectivos prazos no ano de 2016, na falta das quais se aplicarão os valores mínimos previstos naqueles artigos.

2. A portaria a que se refere o artigo 29.º do Código do IPI deve ser publicada até ao final do mês de Junho de 2016, mediante proposta da Associação Nacional de Municípios Cabo-verdianos a apresentar até ao final do mês de Abril desse mesmo ano.

Artigo 3.º

Regime transitório — avaliação

1. Enquanto os municípios não procedam a uma avaliação geral dos prédios urbanos situados no seu território, estes serão avaliados nos termos do Código do IPI aquando da primeira transmissão, onerosa ou gratuita, ocorrida após a sua entrada em vigor.

2. Durante os cinco anos subsequentes à entrada em vigor do Código do IPI, os municípios, mediante deliberação das respectivas assembleias municipais, podem determinar a aplicação da taxas diferenciadas aos prédios que não tenham sido objecto de avaliação nos termos do Código do IPI, dentro dos limites fixados no seu artigo 40.º.

3. O disposto no número anterior aplica-se também quando algum dos factos a que se refere o n.º2 do artigo 2.º do Código do ITI, ocorra após a entrada em vigor desse Código.

Artigo 4.º

Regime transitório – Norma de salvaguarda

1. Da aplicação da taxa ao montante apurado resultante da utilização da nova fórmula prevista no artigo 28.º, do presente diploma, não pode resultar um imposto devido superior ao que resultaria da aplicação das regras do IUP do ano imediatamente anterior.
2. Se da situação prevista no número anterior resultar num acréscimo do imposto a pagar, a actualização será efectuada nos termos do artigo seguinte.

Artigo 5.º

Regime transitório – Atualização da matriz para efeitos de IPI

Sempre que da aplicação da taxa sobre a nova formula, decorrente dos critérios de avaliação previstos no artigo 28.º, resultar um acréscimo de imposto face ao liquidado no ano anterior, a atualização far-se-á, gradualmente, com o início no ano civil seguinte numa base de 10% ao ano.

Artigo 6.º

Revogação

A partir da entrada em vigor do Código do IPI, consideram-se revogados a Lei n.º79/V/98, de 7 de Dezembro, o Decreto-Lei n.º18/99, de 26 de Abril e toda a legislação avulsa relativa às matérias disciplinadas pelo presente código.

Artigo 5.º

Entrada em vigor

O Código do IPI entra em vigor no dia 1 de Janeiro de 2018.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros

O Primeiro Ministro, *José Maria Neves*

CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE DE IMÓVEIS

CAPÍTULO I
INCIDÊNCIA

Artigo 1º
Incidência

O imposto sobre a propriedade de imóveis (IPI) incide sobre o valor tributável dos prédios rústicos, urbanos e mistos, situados no território de cada município, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizem.

Artigo 2.º
Conceito de prédio

1. Entende-se como prédio, para efeitos do presente Código, toda a fracção de território, abrangendo as plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou colectiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico.

2. Entende-se ainda como prédio, as plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias definidas no número anterior, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fracção de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial.

3. Os edifícios ou construções, ainda que móveis por natureza, são havidos como tendo carácter de permanência quando afectos a fins não transitórios, presumindo-se o carácter de permanência quando estiverem assentes no mesmo local por um período superior a um ano.

4. Para efeitos deste imposto, cada fracção autónoma, no regime de propriedade horizontal, é havida como constituindo um prédio.

Artigo 3.º
Prédios rústicos

1. Consideram-se prédios rústicos os terrenos situados fora de um aglomerado urbano que não sejam de classificar como terrenos para construção, desde que:

a) Estejam afectos ou, na falta de concreta afectação, tenham como destino normal uma utilização geradora de rendimentos agrícolas, silvícolas ou pecuários, tais como são considerados para efeitos do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRPS);

b) Não tendo a afectação indicada na alínea anterior, não se encontrem construídos ou disponham apenas de edifícios ou construções de carácter acessório, sem autonomia económica e de reduzido valor.

2. Consideram-se também prédios rústicos os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano, desde que, por força de disposição legalmente aprovada, não possam ter utilização geradora de quaisquer rendimentos ou só possam ter utilização geradora de rendimentos agrícolas e tenham, de facto, esta afectação.

3. Consideram-se ainda prédios rústicos:

a) Os edifícios e construções directamente afectos à produção de rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuários, quando situados nos terrenos referidos nos números anteriores;

b) As plantações nas situações a que se refere o n.º 1 do artigo 2.º

4. Consideram-se aglomerados urbanos, além dos situados dentro de perímetros legalmente fixados, os núcleos com um mínimo de 10 fogos servidos por infraestruturas de equipamento urbano.

Artigo 4.º

Prédios urbanos

Consideram-se prédios urbanos todos aqueles que não devam ser classificados como rústicos, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

Artigo 5.º

Prédios mistos

1. Sempre que um prédio seja composto por partes rústica e urbana é classificado, na íntegra, de acordo com a parte principal.

2. Considera-se principal a parte do prédio à qual possa ser atribuído valor tributável mais elevado.

3. Se nenhuma das partes puder ser classificada como principal, o prédio é tido como misto.

Artigo 6.º

Espécies de prédios urbanos

1. Os prédios urbanos podem classificar-se como:

a) Habitacionais;

b) Comerciais, industriais ou de serviços;

c) Terrenos para construção;

d) Outros.

2. Consideram-se habitacionais, comerciais, industriais ou de serviços os edifícios ou construções para tal licenciados ou, na falta de licença, que tenham como destino normal cada um destes fins.

3. Consideram-se terrenos para construção os terrenos situados dentro ou fora de um aglomerado urbano, para os quais tenha sido concedida licença de construção, e ainda aqueles que assim tenham sido declarados no título aquisitivo.

4. Enquadram-se na previsão da alínea *d)* do n.º 1 os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano que não sejam terrenos para construção nem se encontrem abrangidos pelo disposto no n.º 2 do artigo 3.º e ainda os edifícios e construções licenciados ou, na falta de licença, que tenham como destino normal outros fins que não os referidos no n.º 2.

Artigo 7.º

Valor tributável

1. O valor tributável dos prédios é determinado nos termos do presente Código.

2. O valor tributável dos prédios urbanos com partes enquadráveis em mais de uma das classificações do n.º 1 do artigo anterior determina-se:

a) Caso uma das partes seja principal e a outra ou outras meramente acessórias, por aplicação das regras de avaliação da parte principal, tendo em atenção a valorização resultante da existência das partes acessórias;

b) Caso as diferentes partes sejam economicamente independentes, cada parte é avaliada por aplicação das correspondentes regras, sendo o valor do prédio a soma dos valores das suas partes.

3. O valor tributável dos prédios mistos corresponde à soma dos valores das suas partes rústica e urbana determinados por aplicação das correspondentes regras do presente Código.

Artigo 8.º

Sujeitos passivos

1. O imposto é devido pelo proprietário do prédio a 31 de Dezembro do ano a que o mesmo respeite.

2. Nos casos de usufruto ou de direito de superfície, o imposto é devido pelo usufrutuário ou pelo superficiário após o início da construção da obra ou do termo da plantação.

3. No caso de propriedade resolúvel, o imposto é devido por quem tenha o uso e fruição do prédio.

4. Presume-se proprietário, usufrutuário ou superficiário quem como tal figure ou deva figurar na matriz, na data referida no n.º 1 ou, na falta de inscrição, quem em tal data tenha a posse do prédio.

5. Na situação de prédio integrado em herança indivisa, o imposto é devido pela herança indivisa representada pelo cabeça-de-casal.

Artigo 9.º

Início da tributação

1. O imposto é devido a partir:

a) Do ano, inclusive, em que a fracção do território e demais elementos referidos no artigo 2.º devam ser classificados como prédio;

b) Do ano seguinte ao do termo da isenção;

c) Do ano, inclusive, da conclusão das obras de edificação, de melhoramento ou de outras alterações que hajam determinado a variação do valor tributável de um prédio;

d) Do 5.º ano seguinte, inclusive, àquele em que um terreno para construção tenha passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objecto a construção de edifícios para venda;

e) Do 3.º ano seguinte, inclusive, àquele em que um prédio tenha passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objecto a sua venda.

2. Nas situações previstas nas alíneas *d)* e *e)* do número anterior, caso ao prédio seja dada diferente utilização, liquida-se o imposto por todo o período decorrido desde a sua aquisição.

3. Na situação prevista na alínea *e)* do n.º 1, o imposto é ainda devido a partir do ano, inclusive, em que a venda do prédio tenha sido retardada por facto imputável ao respectivo sujeito passivo.

4. Para efeitos do disposto nas alíneas *d)* e *e)* do n.º 1, devem os sujeitos passivos comunicar ao serviço da administração fiscal municipal da área da situação dos prédios, no prazo de 60 dias contados da verificação do facto determinante da sua aplicação, a afectação dos prédios àqueles fins.

5. Nas situações a que alude o número anterior, se a comunicação for apresentada para além do prazo referido, o imposto é devido por todo o tempo já decorrido, iniciando-se a suspensão da tributação apenas a partir do ano da comunicação, cessando, todavia, no ano em que findaria caso tivesse sido apresentada em tempo.

6. Não gozam do regime previsto nas alíneas *d)* e *e)* do n.º 1 os sujeitos passivos que tenham adquirido o prédio a entidade que dele já tenha beneficiado.

7. O disposto nas alíneas *d)* e *e)* do n.º 1 não é aplicável aos sujeitos passivos que beneficiem de regime de tributação privilegiada, tal como definido no Código Geral Tributário.

Artigo 10.º

Data da conclusão dos prédios urbanos

1. Os prédios urbanos presumem-se concluídos ou modificados na mais antiga das seguintes datas:

a) Na data de emissão do certificado de habitabilidade, quando exigível;

b) Na data de apresentação da declaração para inscrição na matriz;

c) Na data em que se verifique uma qualquer utilização, desde que a título não precário;

d) Na data em que se torne possível a sua normal utilização para os fins a que se destina.

2. O chefe serviço da administração fiscal municipal da área da situação dos prédios fixa, em despacho fundamentado, a data da conclusão ou modificação dos prédios, nos casos não previstos no número anterior e naqueles em que as presunções nele enunciadas não devam relevar, com base em elementos de que disponha, designadamente os fornecidos pelos serviços de fiscalização, pela câmara municipal ou resultantes de reclamação dos sujeitos passivos.

CAPÍTULO II
ISENÇÕES

Artigo 11º
Isenções

1. Estão isentos de imposto o Estado e as autarquias locais.

2. Estão ainda isentos de imposto os prédios classificados como monumentos nacionais ou imóveis de interesse público, nos termos da legislação aplicável.

3. Estão igualmente isentos de imposto a primeira habitação familiar adquirida por pessoas singulares que auferem remunerações mensais correspondentes a rendimentos da categoria A a partir do qual se proceda a retenção na fonte, nos termos do CIRPS, e cujo valor do imóvel não ultrapasse três mil contos.

4. As autarquias locais podem conceder benefícios fiscais que em função da sua estratégia de desenvolvimento seja considerado relevante.

4. Mantêm-se em vigor os benefícios fiscais previstos em diplomas especiais, bem como os resultantes de acordo entre o Estado e qualquer pessoa de direito público ou privado ou convenção internacional, nos termos dos diplomas que os autorizaram.

CAPÍTULO III
DETERMINAÇÃO DO VALOR TRIBUTÁVEL

SECÇÃO I
REGRAS GERAIS

Artigo 12º
Objecto e tipos de avaliação

1. O valor tributável dos prédios é determinado por avaliação, com base em declaração do sujeito passivo ou oficiosamente, por iniciativa dos serviços da administração fiscal municipal.

2. A avaliação dos prédios rústicos pode ser:

a) De base cadastral, sendo feita com fundamento nos elementos constantes do cadastro predial;

b) Directa, sendo feita pelos serviços da administração fiscal municipal mediante vistoria.

3. A avaliação dos prédios urbanos é directa.

SECÇÃO II
VALOR TRIBUTÁVEL DOS PRÉDIOS RÚSTICOS

Subsecção I
Regras gerais

Artigo 13º
Valor tributável

1. O valor tributável dos prédios rústicos corresponde ao seu rendimento fundiário.

2. O rendimento fundiário corresponde ao saldo de uma conta anual de cultura em que o crédito é representado pelo rendimento bruto e o débito pelos encargos de exploração.

Artigo 14.º
Rendimento bruto

1. O rendimento bruto a que se refere o número anterior apura-se a partir da soma dos rendimentos das suas parcelas com os das árvores dispersas nelas existentes, quando pertencentes ao titular do direito ao rendimento do prédio e se, no seu conjunto, tiverem interesse económico.

2. Parcela é a porção contínua de terreno, situada num mesmo prédio rústico, a que corresponda, como norma, uma única qualidade e classe de cultura ou, ainda, uma dependência agrícola ou parte dela.

Subsecção II
Avaliação de base cadastral

Artigo 15º
Operações de avaliação

A avaliação de base cadastral consiste na elaboração dos quadros de qualificação e classificação, dos quadros de tarifas e na distribuição parcelar feitos nos termos dos artigos

seguintes e é efectuada pelos serviços da administração fiscal municipal, com base nos elementos do cadastro predial.

Artigo 16º

Quadros de qualificação e classificação

1. A elaboração dos quadros de qualificação e classificação consiste na enumeração das qualidades culturais com interesse económico e na definição de classes ou graus de produtividade sensivelmente diferenciados, bem como na escolha de parcelas tipo representativas de cada qualidade cultural e classe.

2. Na elaboração dos quadros de qualificação e classificação atende-se exclusivamente às explorações normais, segundo os usos da região ou ilha, não devendo considerar-se as que se encontram desprezadas ou excepcionalmente cuidadas nem as formas transitórias, improvisadas ou acidentais de cultura ou produção, atendendo-se unicamente às circunstâncias especiais que possam conduzir a tarifas sensivelmente diferentes.

3. Faz-se, em regra, uma qualificação e classificação para cada freguesia ou grupos de freguesias com características semelhantes e, excepcionalmente, nas freguesias mais extensas, com condições agrológicas ou económicas bastante diferenciadas, faz-se por zonas, tanto quanto possível delimitadas por acidentes naturais ou obras de carácter permanente.

4. As parcelas com o mesmo tipo de aproveitamento têm sempre denominações idênticas.

5. A classificação tem por base a quantidade e qualidade de produtos e para a efectuar têm-se em conta as condições fisiográficas e económicas que influam na determinação do rendimento, precisando-se as características e os elementos que sirvam para distinguir uma classe de outra.

6. A quantidade dos produtos é calculada pela média do quinquénio anterior ou de um período maior para as culturas que, pelo ciclo vegetativo, o exijam.

Artigo 17º

Parcela tipo

1. Na elaboração dos quadros de qualificação e classificação, escolhem-se, por cada classe de parcelas e das árvores dispersas, parcelas ou árvores tipo para confronto na operação de distribuição.

2. As parcelas e as árvores escolhidas para tipo devem objectivar as variações dos limites de produtividade da respectiva classe, não devendo a escolha recair sobre parcelas de terreno heterogéneo.

Artigo 18.º

Quadros de tarifas

1. A elaboração dos quadros de tarifas consiste na determinação dos rendimentos unitários de cada uma das qualidades e classes consideradas nos quadros de qualificação e classificação.

2. A tarifa de cada qualidade e classe é o rendimento fundiário unitário das respectivas parcelas ou árvores tipo.

3. As tarifas são calculadas tomando como padrão os processos de exploração técnica e economicamente mais generalizados.

4. Nas qualidades culturais que proporcionem rendimentos temporários, tais como vinhas, pomares ou matas exploradas em corte raso, a tarifa é a anuidade de capitalização equivalente à soma de todos os seus rendimentos anuais, reportados ao fim da exploração.

5. Nas qualidades culturais que proporcionem rendimentos perpétuos, tais como culturas arvenses, a tarifa deve corresponder ao rendimento na época da avaliação.

6. Nas qualidades culturais em que a cultura principal proporcione rendimentos plurianuais, a tarifa toma em consideração o período normal que decorre entre duas produções segundo os usos locais.

7. A tarifa de qualquer qualidade e classe não pode ser inferior à estimada para a pastagem espontânea capaz de ser produzida nessa terra.

Artigo 19.º

Cálculo da tarifa

1. As tarifas são calculadas por meio de contas anuais de cultura de acordo com a seguinte fórmula:

$$T = RB - EE$$

em que:

T - tarifa;

RB (rendimento bruto) - valor, a preços correntes de mercado na ocasião normal de venda, da produção total de um ciclo, constituída pelos produtos principais e secundários, espontâneos ou obtidos por cultura, comercializáveis em natureza ou no primeiro estádio tecnológico de transformação em que se tornem regionalmente comercializáveis;

EE (encargos de exploração) - que compreendem:

a) As despesas de cultura, conservação e transporte dos produtos para o armazém e, quando for caso disso, para os mercados;

b) As despesas de conservação e de reintegração das plantações, construções, benfeitorias e outros melhoramentos fundiários;

c) As despesas gerais de exploração;

d) O juro correspondente ao capital de exploração.

2. As contas de cultura podem ser apresentadas abreviadamente por grupos de factores de produção ou por operações culturais.

Artigo 20.º

Encargos de exploração

A determinação dos encargos prevista no artigo anterior obedece às seguintes regras:

a) O montante dos encargos referidos nas alíneas a) e b) do artigo anterior é fixado segundo os usos locais, tendo em conta os preços de custo dos factores de exploração;

b) As despesas de cultura são as habitualmente correspondentes à cultura propriamente dita, à guarda e vigilância dos produtos, à colheita e transporte até às dependências rurais, ao seguro das culturas e dos produtos armazenados e, para os produtos não comercializáveis em natureza, ao encargo das operações tecnológicas necessárias para os levar até ao primeiro estádio em que se tornem comercializáveis, compreendidas em todos os casos as despesas de conservação e reintegração do capital fixo de exploração;

c) O prémio de seguro é calculado pelas tabelas correntes das companhias de seguros;

d) As despesas de conservação dos géneros compreendem as relativas à armazenagem e ao tratamento necessário para evitar a deterioração;

e) As despesas de transporte para os mercados calculam-se com referência aos mais próximos e apenas quanto aos produtos que, segundo os usos locais, só naqueles lugares sejam negociáveis;

f) As despesas de reintegração das plantações determinam-se quer pelo número médio de plantas a renovar anualmente, quer pela anuidade de capitalização da despesa do primeiro estabelecimento da cultura, que é o custo da plantação acrescido dos saldos negativos da exploração até ao primeiro ano de saldo positivo e tudo reportado a este mesmo ano;

g) As despesas de conservação e reintegração relativas a melhoramentos fundiários não consideradas nos números anteriores são as necessárias para manter os terrenos em estado normal de cultura;

h) As despesas relativas a construções que funcionem como dependências agrícolas são imputadas a todas as culturas que, segundo os usos locais, delas careçam e devem calcular-se pelo encargo médio da conservação e reintegração das construções, servindo de confronto as que estiverem sendo utilizadas;

i) As despesas gerais de exploração compreendem outras despesas não abrangidas nos números anteriores, nomeadamente as de administração e direcção, calculadas segundo os seus usos locais, devendo ser expressas numa percentagem do total das restantes despesas.

Artigo 21.º

Preços

1. Os preços dos produtos, bem como os das sementes, adubos, correctivos, preparados a aplicar em tratamentos e outros materiais, dos serviços de gados e de máquinas e ainda os salários a utilizar no cálculo das tarifas correspondem à média de três anos do período dos últimos cinco, excluindo os anos a que corresponder o maior e o menor preço.

2. Os preços dos produtos a considerar para a formação das médias são os correntemente praticados no período de maior intensidade de vendas.

3. Os preços das sementes, adubos, correctivos, preparados a aplicar em tratamentos e outros materiais e dos serviços de gados e de máquinas devem reportar-se à época normal de utilização.

4. Os salários médios devem ter em conta a natureza dos trabalhos agrícolas e os períodos habituais da sua prestação.

Artigo 22.º

Edifícios afectos a produções agrícolas

1. Os edifícios e construções directamente afectos à produção de rendimentos agrícolas situados em prédios rústicos não são avaliados.

2. O valor tributável das edificações localizadas em prédios rústicos, que não forem afectos a produção de rendimentos agrícolas, é determinado de acordo com as regras aplicáveis na avaliação de prédios urbanos.

3. As edificações referidas no número anterior podem, a requerimento do proprietário, superficiário ou usufrutuário, e desde que se prove a sua afectação exclusiva a produção de rendimentos agrícolas, ser inscritas na matriz predial rústica.

Artigo 23.º

Distribuição parcelar

1. A distribuição parcelar consiste na medição e determinação, no terreno, da qualidade e classe de cada uma das parcelas e de cada uma das árvores dispersas nelas existentes.

2. Relativamente a cada parcela e a cada árvore, a distribuição é feita no terreno por confronto com as parcelas e árvores tipo, sendo a sua qualidade e classe fixadas de acordo com o respectivo quadro de qualificação e classificação.

3. Os terrenos são qualificados e classificados segundo a afectação e graus de produtividade que tiverem no momento da distribuição parcelar, não sendo de atender a situações de abandono.

4. A classificação da parcela deve ter em consideração a existência de árvores cujo titular não seja o mesmo que o do prédio.

Artigo 24.º

Registo de distribuição

Do registo da distribuição constam, em relação a cada prédio:

a) Os elementos do cadastro predial;

b) O nome, morada e número de identificação fiscal do proprietário;

c) A designação cadastral;

d) Os direitos e ónus que recaiam sobre o prédio, nomes, moradas e identificação fiscal dos respectivos titulares;

e) A qualificação e classificação atribuídas às parcelas e às árvores dispersas e a identificação do titular, quando não seja o do prédio;

f) As áreas e os valores tributáveis das parcelas e das árvores dispersas;

g) O valor tributável do prédio.

Subsecção III

Avaliação directa

Artigo 25º

Iniciativa e operações de avaliação

1. A iniciativa da primeira avaliação de um prédio rústico pertence aos serviços da administração fiscal municipal, com base nas declarações apresentadas pelos sujeitos passivos ou em quaisquer elementos de que disponha.

2. A avaliação directa é efectuada aos prédios omissos ou àqueles em que se verificaram modificações nas culturas ou erro de área de que resulte alteração do seu valor tributável.

3. A avaliação directa consiste na medição da área dos prédios e na determinação do seu valor tributável.

4. Na avaliação directa observa-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 16.º a 24.º

Artigo 26º

Fraccionamento ou anexação

Os prédios resultantes de fraccionamentos ou anexação não são submetidos a avaliação, desde que não tenha havido alterações nas culturas, resultando o seu valor da respectiva discriminação ou da adição do valor das parcelas dos prédios que lhes deram origem.

SECÇÃO III
VALOR TRIBUTÁVEL DOS PRÉDIOS URBANOS

Subsecção I

Iniciativa da avaliação

Artigo 27º

Iniciativa da avaliação

1. A iniciativa da primeira avaliação de um prédio urbano cabe aos serviços da administração fiscal municipal, com base na declaração apresentada pelos sujeitos passivos ou em quaisquer elementos de que disponha.

2. À declaração referida no número anterior deve o sujeito passivo juntar plantas de arquitectura das construções correspondentes às telas finais aprovadas pela competente câmara municipal ou fotocópias das mesmas e, no caso de construções não licenciadas, plantas da sua responsabilidade.

3. Em relação aos terrenos para construção, deve ser apresentada fotocópia do alvará de loteamento, que deve ser substituída, caso não exista loteamento, por fotocópia do alvará de licença de construção, projecto aprovado ou documento comprovativo de viabilidade construtiva.

4. A avaliação reporta-se à data do pedido de inscrição ou actualização do prédio na matriz.

Subsecção II

Operações de avaliação

Artigo 28º

Determinação do valor tributável

1. A determinação do valor tributável dos prédios urbanos para habitação, comércio, indústria e serviços resulta da seguinte fórmula:

$$Vt = Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$$

em que:

Vt = valor tributável;

Vc = valor base dos prédios edificados;

A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;

Ca = coeficiente de afectação;

Cl = coeficiente de localização

Cq = coeficiente de qualidade e conforto;

Cv = coeficiente de vetustez.

2. O valor tributável dos prédios urbanos apurado é arredondado para a centena de escudos imediatamente superior.

Artigo 29.º

Valor base dos prédios edificados

1. O valor base dos prédios edificados (*Vc*) corresponde ao valor médio de construção, por metro quadrado, adicionado do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25% daquele valor.

2. O valor médio de construção é determinado tendo em conta, nomeadamente, os encargos directos e indirectos suportados na construção do edifício, tais como os relativos a materiais, mão-de-obra, equipamentos, administração, energia, comunicações e outros consumíveis.

3. A fixação do valor médio de construção é feita por portaria do membro do Governo responsável pela área das Finanças, mediante proposta da Associação Nacional dos Municípios Caboverdianos, formulada até ao final do mês de Abril.

Artigo 30.º

Tipos de áreas dos prédios edificados

1. A área bruta de construção do edifício ou da fracção e a área excedente à de implantação (*A*) resultam da seguinte fórmula:

$$A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$$

em que:

Aa - representa a área bruta privativa;

Ab - representa as áreas brutas dependentes;

Caj - representa o coeficiente de ajustamento de áreas;

Ac - representa a área de terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação;

Ad - representa a área de terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

2. A área bruta privativa (*Aa*) é a superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fracção, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fracção, a que se aplica o coeficiente 1.

3. As áreas brutas dependentes (*Ab*) são as áreas cobertas e fechadas de uso exclusivo, ainda que constituam partes comuns, mesmo que situadas no exterior do edifício ou da fracção, cujas utilizações são acessórias relativamente ao uso a que se destina o edifício ou fracção, considerando-se, para esse efeito, locais acessórios as garagens, os parqueamentos, as arrecadações, as instalações para animais, os sótãos ou caves acessíveis e as varandas, desde que não integrados na área bruta privativa, e outros locais privativos de função distinta das anteriores, a que se aplica o coeficiente 0,30.

4. A área do terreno livre do edifício ou da fracção ou a sua quota-parte resulta da diferença entre a área total do terreno e a área de implantação da construção ou construções e integra jardins, parques, campos de jogos, piscinas, quintais e outros logradouros, aplicando-se-lhe, até ao limite de duas vezes a área de implantação (*Ac*), o coeficiente de 0,025 e na área excedente ao limite de duas vezes a área de implantação (*Ad*) o de 0,005.

Artigo 31.º

Coeficiente de ajustamento de áreas

1. Para os prédios cuja afectação seja a habitação, o coeficiente de ajustamento de áreas (*Caj*) é aplicado à área bruta privativa e dependente e é variável em função dos escalões de área, de acordo com a seguinte tabela e com base nas seguintes fórmulas:

Aa+0,3 Ab	Caj	Fórmulas de ajustamento de áreas
<= 100	1,00	Aa + 0,3 Ab
>100 – 160	0,90	100 x 1,0 + 0,90 x (Aa+0,3 Ab – 100)
>160 – 220	0,85	100 x 1,0 + 0,90 x (160-100)+0,85x(Aa+0,3 Ab -160)
> 220	0,80	100 x 1,0 + 0,90 x (160-100)+0,85 x (220 – 160) + 0,80 x (Aa+0,3 Ab – 220)

2. Para os prédios cujas afectações sejam o comércio ou os serviços, o coeficiente de ajustamento de áreas (*Caj*) é aplicado às áreas brutas privativa e dependente e é variável em função dos escalões de área, seguindo a mesma metodologia de cálculo do número anterior, de acordo com a seguinte tabela:

Aa + 0,3 Ab	Caj
<= 100	1,00
>100 – 500	0,90
>500 – 1000	0,85
>1000	0,80

3. Para os prédios cuja afectação seja a indústria, o coeficiente de ajustamento de áreas (*Caj*) é aplicado às áreas brutas privativa e dependente e é variável em função dos escalões de área, seguindo a mesma metodologia de cálculo do n.º 1, de acordo com a seguinte tabela:

Aa + 0,3 Ab	Caj
<= 400	1,00
>400 – 1000	0,90
>1000 – 3000	0,85
>3000	0,80

4. Para os prédios cuja afectação seja a de estacionamento coberto, individual ou colectivo, fechado ou aberto, o coeficiente de ajustamento de áreas (*Caj*) é aplicado às áreas brutas privativa e dependente e é variável em função dos escalões de área, seguindo a mesma metodologia de cálculo do n.º 1, de acordo com a seguinte tabela:

Aa + 0,3 Ab	Caj
<= 100	1,00
>100 – 500	0,90
>500 – 1000	0,85
>1000	0,80

5. Nos terrenos para construção, o coeficiente de ajustamento de áreas (Caj) é aplicado às edificações autorizadas ou previstas, de acordo com as seguintes regras:

a) Quando existir apenas uma afectação, aplica-se a tabela correspondente;

b) Quando existir mais de uma afectação, com discriminação de área, aplica-se a tabela correspondente a cada uma das afectações;

c) Quando existir mais de uma afectação e não seja possível estabelecer a discriminação referida na alínea anterior, aplica-se a tabela da afectação economicamente dominante.

Artigo 32.º

Coeficiente de afectação

O coeficiente de afectação (*Ca*) depende do tipo de utilização dos prédios edificados, de acordo com o seguinte quadro:

Utilização	Coeficientes
Comércio	1,20
Serviços	1,10
Habitação	1,00
Habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados	0,70
Armazéns e actividade industrial	0,60
Comércio e serviços em construção tipo industrial	0,80
Estacionamento coberto e fechado	0,40
Estacionamento coberto e não fechado	0,15
Estacionamento não coberto	0.08
Prédios não licienciados, em condições muito deficientes de habitabilidade	0,45
Arrecadação e arrumos	0,35

Artigo 33º

Coeficiente de localização

1. O coeficiente de localização (*Cl*) varia entre 0,4 e 3,5, podendo, em situações de habitação dispersa em meio rural, ser reduzido para 0,35, competindo a sua fixação anual às Câmaras Municipais.

2. Os coeficientes a aplicar em cada zona homogénea do município podem variar conforme se trate de edifícios destinados a habitação, comércio, indústria ou serviços.

3. Na fixação do coeficiente de localização têm-se em consideração, nomeadamente, as seguintes características:

a) Acessibilidades, considerando-se como tais a qualidade e variedade das vias rodoviárias, fluviais e marítimas;

b) Proximidade de equipamentos sociais, designadamente escolas, serviços públicos e comércio;

c) Serviços de transportes públicos;

d) Localização em zonas de elevado valor de mercado imobiliário.

4. O zonamento consiste na determinação das zonas homogéneas a que se aplicam os diferentes coeficientes de localização do município e as percentagens a que se refere o n.º 2 do artigo 36.º.

Artigo 34.º

Coeficiente de qualidade e conforto

1 - O coeficiente de qualidade e conforto (*Cq*) é aplicado ao valor base do prédio edificado, podendo ser majorado até 1,7 e minorado até 0,5, e obtém-se adicionando à unidade os coeficientes majorativos e subtraindo os minorativos que constam das tabelas seguintes:

TABELA I

Prédios urbanos destinados a habitação

Elementos de qualidade e conforto	Coeficiente
Majorativos	
Moradias unifamiliares	Até 0,20
Localização em condomínio fechado	0,20
Garagem individual	0.04
Garagem colectiva	0,03
Piscina individual	0,06
Piscina colectiva	0,03
Campos de ténis	0,03
Outros equipamentos de lazer	0,04
Qualidade construtiva	Até 0,15
Localização excepcional	Até 0,10
Sistema central de climatização	0,03
Elevadores em edifícios de menos de quatro pisos	0,02
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,05
Minorativos	
Inexistência de cozinha	0,10
Inexistência de instalações sanitárias	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de água	0,08
Inexistência de rede pública ou privada de electricidade	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de gás	0,02
Inexistência de rede pública ou privada de esgotos	0,05
Inexistência de ruas pavimentadas	0,03
Inexistência de elevador em edifícios com mais de três pisos	0,02
Existência de áreas inferiores às regulamentares	0,05
Estado deficiente de conservação	Até 0,05
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,05

TABELA II

Prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços

Elementos de qualidade e conforto	Coeficientes
Majorativos	
Localização em centro comercial	0,25
Localização em edifícios destinados a escritórios	0,10
Sistema central de climatização	0,10
Qualidade construtiva	Até 0,10
Existência de elevador(es) e ou escada(s) rolante(s)	0,03
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,20
Minorativos	
Inexistência de instalações sanitárias	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de água	0,08
Inexistência de rede pública ou privada de electricidade	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de esgotos	0,05
Inexistência de ruas pavimentadas	0,03
Inexistência de elevador em edifícios com mais de três pisos	0,02
Estado deficiente de conservação	Até 0,05
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,10

2. Para efeitos de aplicação das tabelas referidas no número anterior:

a) Considera-se cozinha um local onde se encontram instalados equipamentos adequados para a preparação de refeições;

b) Considera-se que são instalações sanitárias os compartimentos do prédio com um mínimo de equipamentos adequados às respectivas funções;

c) Consideram-se também redes públicas de distribuição de água, de electricidade, de gás ou de colectores de esgotos as que, sendo privadas, sirvam um aglomerado urbano constituído por um conjunto de mais de 10 prédios urbanos;

d) Consideram-se áreas inferiores às regulamentares as que estejam abaixo dos valores mínimos fixados por lei;

e) Considera-se condomínio fechado um conjunto de edifícios, moradias ou fracções autónomas, construído num espaço de uso comum e privado, com acesso condicionado durante parte ou a totalidade do dia;

f) Considera-se piscina qualquer depósito ou reservatório de água para a prática da natação desde que disponha de equipamento de circulação e filtragem de água;

g) Consideram-se equipamentos de lazer todos os que sirvam para repouso ou para a prática de actividades lúdicas ou desportivas;

h) Para aferição da qualidade construtiva, considera-se a utilização de materiais de construção e revestimento superiores aos exigíveis correntemente, nomeadamente madeiras exóticas e rochas ornamentais;

i) Considera-se haver localização excepcional quando o prédio ou parte do prédio possua vistas panorâmicas sobre o mar, rios, montanhas ou outros elementos visuais que influenciem o respectivo valor de mercado;

j) Considera-se centro comercial o edifício ou parte de edifício com um conjunto arquitectonicamente unificado de estabelecimentos comerciais de diversos ramos, em número não inferior a 15, promovido, detido e gerido como uma unidade operacional, integrando zona de restauração, tendo sempre uma loja âncora e ou cinemas, zonas de lazer, segurança e parqueamento;

l) Considera-se edifício de escritórios o prédio ou parte de prédio concebido arquitectonicamente por forma a facilitar a adaptação e a instalação de equipamentos de acesso às novas tecnologias;

m) Considera-se que é deficiente o estado de conservação quando os elementos construtivos do prédio não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

n) Considera-se haver localização e operacionalidade relativas quando o prédio ou parte do prédio se situa em local que influencia positiva ou negativamente o respectivo valor de mercado ou quando o mesmo é beneficiado ou prejudicado por características de proximidade, envolvência e funcionalidade, considerando-se para esse efeito, designadamente, a existência de telheiros, terraços e a orientação da construção;

Artigo 35.º

Coeficiente de vetustez

1. O coeficiente de vetustez (*Cv*) é função do número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização, quando exista, ou da data da conclusão das obras de edificação, de acordo com a presente tabela:

Anos	Coeficiente de vetustez
Menos de 2	1
De 2 a 8	0,90
De 9 a 15	0,85
De 16 a 25	0,80
De 26 a 40	0,75
De 41 a 50	0,65
De 51 a 60	0,55
Mais de 60	0,40

2. Nos prédios ampliados as regras estabelecidas no número anterior aplicam-se, respectivamente, de acordo com a idade de cada parte.

Artigo 36.º

Valor tributável dos terrenos para construção

1. O valor tributável dos terrenos para construção é o somatório do valor da área de implantação do edifício a construir, que é a situada dentro do perímetro de fixação do edifício ao solo, medida pela parte exterior, adicionado do valor do terreno adjacente à implantação.

2. O valor da área de implantação varia entre 15% e 45% do valor das edificações autorizadas ou previstas.

3. Na fixação da percentagem do valor do terreno de implantação têm-se em consideração as características referidas no n.º 3 do artigo 33.º

4. O valor da área adjacente à construção é calculado nos termos do n.º 4 do artigo 31.º

Artigo 37.º

Valor tributável dos prédios da espécie "outros"

1. No caso de edifícios, o valor tributável é determinado nos termos do artigo 28.º, com as adaptações necessárias.

2. No caso de não ser possível utilizar as regras do artigo 28.º, o perito deve utilizar o método do custo adicionado do valor do terreno.

3. No caso de terrenos, o seu valor unitário corresponde ao que resulta da aplicação do coeficiente de 0,005, referido no n.º 4 do artigo 30.º, ao produto do valor base dos prédios edificados pelo coeficiente de localização.

4. O valor tributável dos prédios urbanos em ruínas é determinado como se de terreno para construção se tratasse, de acordo com deliberação da assembleia municipal.

SECÇÃO IV
PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO

Artigo 38.º
Comissões municipais de avaliação

1. A avaliação dos prédios, para efeitos de determinação do valor tributável, compete às comissões municipais de avaliação.

2. As comissões municipais de avaliação são compostas por três peritos avaliadores.

3. A designação dos peritos avaliadores recai preferencialmente:

a) Quanto a prédios rústicos, em engenheiros agrónomos, silvicultores, licenciados equivalentes, engenheiros técnicos agrários, agentes técnicos de agricultura ou em técnicos possuidores de habilitação profissional adequada ao exercício;

b) Quanto a prédios urbanos, em engenheiros civis, arquitectos, engenheiros técnicos civis, agentes técnicos de engenharia ou arquitectura ou em diplomados com currículo adequado e em técnicos possuidores de habilitação profissional adequada ao exercício daquelas funções.

4. Os peritos avaliadores podem, no exercício das suas tarefas, socorrer-se de auxiliares locais, que prestarão, designadamente, informações e apoio na medição de áreas.

5. Nenhum perito avaliador pode intervir na avaliação de prédios próprios ou em que seja interessada, a qualquer título, entidade de que seja administrador ou colaborador, nem de prédios em que sejam interessados seus ascendentes, descendentes ou parentes e afins até ao 4.º grau da linha colateral.

6. As avaliações efectuadas contra o disposto no número anterior são anuladas oficiosamente ou a requerimento dos interessados.

7. As despesas da avaliação efectuadas pelo sujeito passivo serão deduzidas ao IPI a pagar no ano ou nos anos seguintes, quando este for insuficiente, sempre que do resultado da segunda avaliação, realizada a seu pedido, resultar a diminuição do valor contestado.

8. Para o efeito do número anterior, só se considera que há uma diminuição do valor contestado quando esta for superior a 5%.

Artigo 39.º

Reclamações

1. Quando o sujeito passivo ou a câmara municipal não concordarem com o resultado da avaliação dos prédios urbanos efectuada nos termos do artigo anterior, podem, respectivamente, requerer ou promover uma segunda avaliação, no prazo de 30 dias contados da data em que o primeiro tenha sido notificado.

2. A segunda avaliação é realizada por uma comissão composta por um perito designado pelo serviço da administração fiscal municipal da área da situação do prédio, que preside à comissão, um vogal nomeado pela respectiva câmara municipal e o sujeito passivo ou seu representante.

3. Pelo pedido de segunda avaliação é devido pelo requerente uma taxa inicial, a fixar no ato normativo municipal, nos termos do regime geral das taxas e das contribuições.

4. No caso dos prédios em compropriedade, sempre que haja mais do que um pedido de segunda avaliação, devem os comproprietários nomear um só representante para integrar a comissão referida no n.º 2, aplicando-se igualmente esta regra em caso de transmissões sucessivas no decurso de uma avaliação, quando exista mais do que um alienante ou adquirente a reclamar.

5. Cabe à câmara municipal a responsabilidade pelo pagamento do vogal que nomeie e ao sujeito passivo a responsabilidade pelo pagamento do representante que designe.

6. O pedido de segunda avaliação tem efeito suspensivo da fixação definitiva do valor tributável e, consequentemente, da liquidação de imposto.

7. Do resultado da segunda avaliação cabe impugnação judicial, com fundamento em qualquer ilegalidade, designadamente na errónea quantificação do valor tributável do prédio, nos termos gerais definidos no Código Geral Tributário.

CAPÍTULO IV
TAXAS

Artigo 40º

Taxas

1. As taxas do imposto sobre a propriedade de imóveis são fixadas por deliberação da Assembleia Municipal, podendo variar entre 0,1% e 0,4%.

2. Podem ser fixadas taxas diferenciadas para prédios urbanos, rústicos e mistos.

3. Tratando-se de prédios constituídos por parte rústica e urbana, aplica-se ao valor tributável de cada parte a respectiva taxa.

4. A deliberação a que se refere o presente artigo deve ser tomada até ao termo do prazo legalmente previsto para aprovação do orçamento municipal, na falta da qual se considera aplicável no ano seguinte a taxa mínima.

5. A taxa é de 3%, não se aplicando qualquer isenção ou redução, sempre que o titular do imóvel beneficie de regime de tributação privilegiada, tal como definido no Código Geral Tributário.

CAPÍTULO V
MATRIZES

Artigo 41º
Conceito de matrizes prediais

Sem prejuízo da legislação aplicável à organização cadastral, as matrizes prediais são registos de que constam, designadamente, a caracterização dos prédios, a localização e o seu valor tributável, a identidade dos proprietários e, sendo caso disso, dos usufrutuários e superficiários.

Artigo 42º
Inscrição nas matrizes

1. A inscrição de prédios na matriz e a actualização desta são efectuadas com base em declaração apresentada pelo sujeito passivo, no prazo de 90 dias contados a partir da ocorrência de qualquer dos seguintes factos:

a) Uma dada realidade física passar a ser considerada como prédio;

b) Verificar-se um evento susceptível de determinar uma alteração da classificação de um prédio;

c) Modificarem-se os limites de um prédio;

d) Concluírem-se obras de edificação, de melhoramento ou outras alterações que possam determinar variação do valor tributável do prédio;

e) Verificarem-se alterações nas culturas praticadas num prédio rústico;

f) Ter-se conhecimento da não inscrição de um prédio na matriz;

g) Verificarem-se eventos determinantes da cessação de uma isenção;

h) Ser ordenada uma actualização geral das matrizes;

i) Iniciar-se a construção ou concluir-se a plantação, no caso de direito de superfície.

2 - Presume-se que o adquirente de um prédio omisso tomou conhecimento da omissão no momento da transmissão ou do início da posse.

3. O chefe serviço da administração fiscal municipal procede, oficiosamente:

a) À inscrição de um prédio na matriz, bem como às necessárias actualizações, quando não se mostre cumprido o disposto no n.º 1;

b) À actualização do valor tributável dos prédios, em resultado de novas avaliações ou quando tal for legalmente determinado;

c) À actualização da identidade dos proprietários, usufrutuários, superficiários e possuidores, sempre que tenha conhecimento de que houve mudança do respectivo titular;

d) À eliminação na matriz dos prédios demolidos, após informação dos serviços municipais relativa ao termo da demolição.

4. As inscrições ou actualizações matriciais devem referir o ano em que tenham sido efectuadas, bem como os elementos que as justifiquem.

CAPÍTULO VI
LIQUIDAÇÃO E PAGAMENTO

Artigo 43º
Competência e prazo para liquidação

1. O imposto é liquidado anualmente pelo serviço de administração fiscal municipal, com base na informação constante das matrizes a 31 de Dezembro de cada ano.

2. A liquidação referida no número anterior é efectuada até ao termo do mês de Fevereiro.

3. Não há lugar a qualquer liquidação ou anulação sempre que o montante do imposto a cobrar ou restituir for igual ou inferior a 500$00.

Artigo 44º
Nota de liquidação

1. A nota de liquidação do imposto deve discriminar os prédios a que se refere, o valor tributável e o imposto devido.

2. No mesmo período, estarão disponíveis, no serviço de administração fiscal municipal, listas contendo os elementos referidos no número anterior, que poderão ser aí consultadas pelos interessados.

Artigo 45º
Transmissão de prédios em processo judicial

Quando um prédio possa vir a ser objecto de transmissão em processo judicial onde haja graduação de créditos, a entidade responsável pelo processo notifica o serviço de

administração fiscal municipal para estes lhe certificarem quaisquer montantes em dívida e ainda se deve ser liquidado com referência ao ano em curso.

Artigo 46º

Revisão oficiosa da liquidação

Sem prejuízo do disposto no artigo 127. º do Código Geral Tributário, as liquidações são oficiosamente revistas:

a) Quando por atraso da actualização das matrizes, o imposto tenha sido liquidado por valor diverso do legalmente devido ou em nome de outrem que não o sujeito passivo;

b) Em resultado de nova avaliação;

c) Quando tenha havido erro de que tenha resultado imposto de montante diferente do legalmente devido;

d) Quando, havendo lugar, não tenha sido considerada, concedida ou reconhecida isenção.

Artigo 47.º

Caducidade do direito a liquidação

A caducidade do direito à liquidação rege-se pelo disposto no Código Geral Tributário.

Artigo 48.º

Juros compensatórios, de mora e indemnizatórios

A aplicação e cômputo de juros compensatórios, de mora e indemnizatórios é feita nos termos do Código Geral Tributário.

Artigo 49º

Prazo e forma de pagamento do IUP sobre os prédios

O imposto é pago durante o mês de Abril, podendo o pagamento ser efectuado em duas prestações iguais, com vencimento em Abril e em Setembro, quando o montante devido for superior a 5.000$00.

CAPÍTULO VII
FISCALIZAÇÃO, DEVERES ACESSÓRIOS E GARANTIAS

Artigo 50º

Serviço competente

1. Os actos tributários a que o presente Código se refere consideram-se praticados no serviço de administração fiscal municipal da área da situação dos prédios.

2. São competentes para promover a execução tributária os órgãos executivos os serviço da administração fiscal municipal da área de situação dos prédios, nos termos do artigo 4º, n.º1, alínea *c)*, do Código das Execuções Tributárias.

Artigo 51º

Poderes de fiscalização

1. O cumprimento das obrigações previstas neste diploma é assegurado, em geral, pela aplicação das normas correspondentes do Código Geral Tributário e do Regime de Inspecção Tributária.

2. Aos municípios compete em geral a fiscalização do imposto, sem prejuízo da colaboração técnica por parte da Direcção-Geral das Contribuições e Impostos.

Artigo 52º

Entidades públicas

1. As entidades públicas ou as entidades que desempenhem funções públicas que intervenham em actos relativos à constituição, transmissão, registo ou litígio de direitos sobre prédios devem exigir a exibição de documentos comprovativos da inscrição do prédio na matriz ou, sendo omisso, de que foi apresentada a declaração para inscrição.

2. Sempre que o cumprimento do disposto no número anterior se mostre impossível, far-se-á expressa menção do facto e das razões dessa impossibilidade.

3. As entidades referidas no nº 1 não poderão proceder aos actos ali indicados se não for efectuada prova do pagamento do imposto devido.

Artigo 53º

Entidades fornecedoras de água, energia e telecomunicações

1. As entidades fornecedoras de água, energia e do serviço fixo de telefones devem, até ao dia 15 de Janeiro, comunicar aos serviços da administração fiscal municipal da área de situação do prédio os contratos celebrados com os seus clientes, bem como as suas alterações que se tenham verificado no ano anterior.

2. Da comunicação referida no número anterior deve constar a identificação fiscal do titular do contrato e o artigo matricial do prédio, fracção ou parte ou, tratando-se de prédio omisso, a indicação da data da entrega da declaração para a sua inscrição na matriz.

3. A comunicação é feita exclusivamente por via eletrónica, através de declaração de modelo oficial, aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

Artigo 54º

Pagamento de indemnizações

Não serão pagas quaisquer indemnizações por expropriação quando relativamente aos prédios em causa subsistam dívidas de imposto não garantidas.

Artigo 55º

Garantias dos contribuintes

1. Os sujeitos passivos deste imposto podem socorrer-se de todos os meios de garantia previstos no Código Geral Tributário e no Código de Processo Tributário.

2. Sem prejuízo do disposto no artigo 39.º quanto à reclamação das avaliações, à discussão da legalidade da inscrição nas matrizes, fixação do valor tributável e liquidação de imposto são aplicáveis os meios graciosos e judiciais previstos no Código Geral Tributário e no Código de Processo Tributário.