



REDE DE SERVIÇOS
DE ADVOCACIA
DE LÍNGUA PORTUGUESA

AV&A
ALVES, VISANDULE E ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

LEGAL ALERT

O novo Código do Imposto Predial (CIP)

Foi publicado no pretérito dia 09 de Julho o novo Código do Imposto Predial (CIP) através da Lei nº 20/20, que revoga o anterior Código do Imposto Predial Urbano aprovado através do Diploma Legislativo nº 4044, de 13 de Outubro de 1970, a Lei nº 18/11, de 21 de Abril e a Lei nº 16/11, de 21 de Abril. São derogadas todas as normas sobre a tributação dos imóveis constantes do Diploma Legislativo nº 230, de 21 de Maio de 1931, que aprovou o Regulamento para a Liquidação e Cobrança do Imposto sobre as Sucessões e Doações e Sisa sobre a Transmissão de Imóveis a Título Oneroso.

A publicação deste diploma visa, essencialmente, cinco objectivos primordiais, a saber:

- Actualização do sistema de tributação do património vigente, tanto na vertente estática referente à detenção de imóveis, como na vertente dinâmica, associada às transmissões por sucessão, doação ou onerosas;

Angola



Confiança
Experiência
Partilha

Trust
Expertise
Sharing

- Dotar as futuras autarquias locais, actualmente em processo de institucionalização material, de uma fonte de arrecadação de receitas municipais que lhes permita fazer face ao cumprimento das suas competências, determinando que o Imposto Predial passa a ser uma receita própria das Autarquias Locais;
- Proporcionar maior eficiência na gestão do modelo de tributação do património imobiliário, mediante a criação de ferramentas tecnológicas capazes de dar respostas aos desígnios de desmaterialização dos processos e inscrição de imóveis e de outros processos essenciais à boa gestão do imposto sobre o património imobiliário;
- Combater a detenção de património por parte de proprietários que mantêm o mesmo inerte e improdutivo, impedindo o seu aproveitamento por quem pretende investir e desenvolver a economia nacional num contexto de diversificação desejável por todos;
- Por último, visa estimular o mercado dos terrenos rurais introduzindo normas que permitem a dinamização das transacções deste tipo de terrenos.

1. Incidência e isenções;

Uma das grandes novidades deste novo Código é o facto de o IP passar a incidir, não só sobre os prédios urbanos como até aqui, mas também sobre os prédios rústicos, dando assim resposta ao objectivo de combater a existência de terras inaproveitadas.

No campo das isenções, para além das isenções gerais que já constavam no anterior código, nomeadamente, imóveis do Estado, das Autarquias Locais, dos partidos políticos, dos institutos públicos e das instituições religiosas, etc., têm especial relevância para o cidadão, as isenções previstas para a primeira transmissão onerosa de imóveis com valor igual ou inferior a AKz: 3 000 000,00 (três milhões de kwanzas), que sejam afectos a habitação própria e permanente do adquirente; os

prédios rústicos relativamente aos quais sejam observados os critérios de aproveitamento útil e efectivo, nos termos da Lei de Terras e do Regulamento Geral de Concessão de Terrenos, no que respeita à sua detenção, e ainda os localizados nas zonas rurais com dimensão igual ou inferior a 7 hectares.

Como forma de proteger as populações mais desfavorecidas e socialmente mais débeis, estão previstas isenções do pagamento de IP: os imóveis de constituição precária e as habitações sociais, desde que sejam exclusivamente destinados à habitação própria. Consideram-se imóveis de construção precária as habitações construídas com materiais precários, designadamente, chapas de zinco, pau a pique, capim, adobe, com ou sem qualquer tratamento e madeira, em condições de descarte.

2. Tributação;

À semelhança do que já era aplicado no anterior código, o IP incide sobre o valor patrimonial dos prédios, nos casos em que haja detenção dos mesmos ou sobre os rendimentos que deles provenham, quando estejam arrendados, sendo que, quando o valor deste for inferior àquele, considera-se o valor apurado com base na propriedade/detenção.

Quem está obrigado ao pagamento do IP?

Mantém-se como sujeito passivo do IP, o proprietário (pela detenção do imóvel) ou o senhorio/titular do rendimento, quanto ao imóvel gerador de renda.

No caso dos direitos parcelares do património, tal obrigação incumbe ao titular desse direito, nomeadamente, ao usufrutuário, ao superficiário, ao comodatário, etc.

Nas transmissões onerosas, são sujeitos passivos do imposto os adquirentes dos bens imóveis, sem prejuízo das seguintes regras:

- Nas situações de trocas ou permutas, o imposto é devido por ambos os permutantes na proporção do valor declarado ou do valor patrimonial mais elevado entre os imóveis objectos de permuta;
- Nos contratos promessa de troca ou permuta

Confiança
Experiência
Partilha

Trust
Expertise
Sharing

com tradição de bens imóveis ou pagamento para um dos permutantes, o imposto é desde logo devido pelo adquirente do bem, como se de compra e venda se tratasse, sem prejuízo do direito de regresso contra o outro promitente permutante na proporção da sua quota-parte.

Aspecto relevante e que tem originado dúvidas para o contribuinte é o que diz respeito ao momento a partir do qual é devido o IP. Assim, o novo CIP determina como momento a partir do qual é devido o imposto de forma distinta para os prédios urbanos e para os prédios rústicos. Vejamos alguns exemplos mais relevantes: Nos casos de prédios rústicos sem aproveitamento útil, o imposto é devido a partir do terceiro ano da entrada em vigor do Código ou da concessão, aquisição ou ocupação do terreno. Na prática é atribuída uma isenção temporária para os adquirentes destes imóveis por forma a permitir-lhes ter uma vantagem financeira para iniciarem o aproveitamento da terra. Para os prédios urbanos o IP é devido a partir:

- Do segundo ano seguinte àquele em que um terreno para construção tenha sido concedido, transmitido ou ocupado, o que representa uma forma indirecta de apoio à ocupação efectiva do solo;

- Do terceiro ano seguinte 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. Tal representa uma forma indirecta de apoio à ocupação efectiva do solo e, ao mesmo tempo, de incentivo à construção para venda;

Um aspecto importante neste aspecto, é saber a partir de quando se considera que os prédios urbanos edificadas se presumem concluídos ou ocupados na mais antiga das seguintes datas: emissão do certificado de habitabilidade, da declaração de inscrição na matriz, da data que houver lugar a uma qualquer utilização, desde que a título não precário, da data em que for possível a sua normal utilização para fins a que se destina.

- Do segundo ano seguinte àquele em que um

prédio edificado tenha sido adquirido e passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objecto a venda. Trata-se de uma isenção temporária (2 anos) na situação de compra para revenda.

Aspecto interessante do novo Código é o facto de considerar como prédios sujeitos a IP, os edifícios ou construções, ainda que móveis por natureza, quando assentes no mesmo local por um período superior a seis meses.

Para os imóveis arrendados, os senhorios estão obrigados à apresentação, na Repartição de Finanças da área da situação dos imóveis até ao último dia do mês de Janeiro de cada ano, declaração indicando as rendas convencionadas e as rendas efectivamente recebidas, juntando cópia dos contratos de arrendamento caso não o tenham efectuado nos dez dias seguintes à celebração do mesmo.

3. Valor Patrimonial dos Prédios Urbanos e Rústicos para efeitos do Cálculo da Matéria Colectável;

A matéria colectável nos prédios urbanos corresponde ao valor patrimonial que resultar da avaliação efectuada nos termos do Despacho n.º 1069/11, de 29 de Dezembro, já quanto aos prédios rústicos esse valor será o que resultar da aplicação do valor de AKz: 10.397,00 (dez mil trezentos e noventa e sete kwanzas) por hectare.

4. Rendimento Colectável nos Prédios Arrendados;

Quanto aos prédios arrendados, o rendimento colectável é igual às rendas efectivamente recebidas, líquidas de 40% correspondentes a despesas relacionadas com a conservação e manutenção do imóvel. O CIP presume o montante de 40% do rendimento obtido como despesa dedutível sem que haja a necessidade da apresentação de qualquer comprovativo.

Aspecto fundamental na questão do pagamento do IP quando resultante do arrendamento, é sabermos o que se deve considerar

Confiança
Experiência
Partilha

Trust
Expertise
Sharing

renda para efeitos de apuramento da matéria colectável. Assim, o Artº 8º estabelece quais os rendimentos que se devem considerar renda, a saber:

- Tudo quanto o senhorio receba do arrendatário ou este satisfaça em sua vez, por efeito directo da cedência do imóvel e dos serviços que porventura nele tenha estabelecidos, quer sejam especiais para o arrendamento, quer comuns a outros arrendamentos do mesmo ou de diversos imóveis e ainda que também aproveitem ao próprio senhorio;
- O montante que o arrendatário pague pelo aluguer de maquinismos e mobiliários dos estabelecimentos fabris e comerciais instalados nos mesmos imóveis;
- Tudo o que o senhorio receba pelo arrendamento de casas mobiladas;
- O preço da cedência da exploração de estabelecimentos comerciais ou industriais, salvo quando o contrato desagrega o valor normal da renda e o da exploração do estabelecimento;
- As importâncias recebidas de quem utiliza quaisquer imóveis para publicidade ou outros fins especiais.

5. Das Taxas Aplicáveis sobre a Detenção de Património Imobiliário;

A Taxa de IP aplicável sobre a detenção dos prédios urbanos não destinados a construção é a seguinte:

- Para imóveis até ao valor patrimonial de Akz 5.000.000,00, o valor da Taxa a aplicar é de 0,1%;
- Para imóveis com o valor patrimonial entre Akz 5.000.001,00 e Akz 6.000.000,00, o diploma prevê o pagamento de um valor fixo: Akz 500.000,00;
- Para imóveis com um valor patrimonial superior a Akz 6.000.000,00, a taxa a aplicar é de 0,5% sobre o excesso de Akz 5.000.000,00.

A taxa do Imposto Predial aplicável ao terreno para construção é de 0,6% do valor patrimonial. Para os terrenos rústicos, embora não resulte muito claro do diploma qual a taxa aplicável,

contudo consideramos ser de aplicar a tabela relativa aos prédios urbanos não destinados à construção, sendo o valor patrimonial o obtido através do montante de Akz: 10.397,00 (dez mil trezentos e noventa e sete kwanzas) por hectare.

Quanto aos prédios arrendados, o IP é correspondente a 25% do seu rendimento colectável. Está previsto o pagamento de uma taxa adicional de 50% para os prédios desocupados há mais de um ano ou terrenos para construção em que não seja efectuado o aproveitamento útil durante três anos seguidos ou seis interpostos.

6. Da Taxa Aplicável sobre as Transmissões Gratuitas ou Onerosas do Património Imobiliário;

A taxa de IP a pagar nas transmissões de bens imóveis é de 2% (dois por cento).

7. Da liquidação do Imposto Predial (IP);

Relativamente aos prédios urbanos e rústicos não arrendados, o IP deverá ser pago pelo titular do imóvel a 31 de Dezembro até ao último dia útil do mês de Março do ano seguinte.

Quanto aos imóveis arrendados, mantém-se o mesmo sistema de pagamento já em prática, ou seja, varia consoante o arrendatário tem ou não contabilidade, modelo de contabilidade simplificado ou livro de registos. Caso afirmativo a retenção do IP é efectuada por este e entregue ao Estado, caso contrário o pagamento incumbirá ao senhorio.

De acordo com o Artº 24º do CIP, nas transmissões onerosas e gratuitas de imóveis, o IP é pago pelo sujeito passivo até ao último dia útil do mês seguinte ao acto que operou a transmissão. Trata-se de uma enorme alteração ao regime que se encontrava em vigor, nomeadamente nas transmissões onerosas, em que o sujeito passivo estava obrigado a efectuar o pagamento antes da celebração do contrato ou acto de transmissão.

Se é importante para si, é muito importante para nós

If it's important to you, it's very important to us

Apesar desta previsão, o Artº 29º vem, de certa forma, contrariar aquele dispositivo ao impor que, as Conservatórias e os Notários que lavram instrumentos ou escrituras que operem ou venham a operar a transmissão de bens sujeitos a Imposto Predial, devem exigir como condição prévia o comprovativo do pagamento deste imposto, sobre a detenção e transmissão que seja devido. Certamente que esta contradição irá levar a que existam alguns conflitos de interpretação cuja solução não será diferente da até agora praticada atenta a fraqueza do contribuinte face aos restantes intervenientes. Um aspecto que tem criado alguns problemas com a cobrança e pagamento do IP diz respeito à não entrega pelo inquilino do IP retido. Este novo Código vem estabelecer e clarificar quais os procedimentos que o senhorio deve adoptar para não ser responsabilizado por esse pagamento.

Assim, de acordo com o disposto nos nºs 5 e 6 do Artº 23º, considera-se cumprida a obrigação de provar a entrega do IP por parte do inquilino se, no prazo de cinco dias após o decurso do prazo para o inquilino entregar o IP retido, o senhorio comunique tal facto à Repartição de

Finanças competente.

Este diploma estabelece uma série de obrigações e deveres, tanto de entidades públicas (Conservatórias, cartórios notariais, serviços consulares, entidades fornecedoras de água, energia e outros) como privadas (fornecedores de serviços de telecomunicações, etc.), por forma a criar condições para uma efectiva e objectiva aplicação do IP.

Por último, o Código do Imposto Predial aponta como prazo de 10 (anos) o prazo de caducidade pelo que, concomitantemente, aconselhamos a todos os contribuintes pagadores de IP a guardarem todos os comprovativos do respectivo pagamento durante aquele período de tempo, sob pena de puderem vir a ser chamados uma segunda vez para esse efeito.

O novo Código do Imposto Predial (CIP) entra em vigor no próximo dia 09 de Agosto, pelo que, atentas as alterações agora implementadas, consideramos fundamental que o contribuinte se informe junto de profissionais da área por forma a evitar incumprimentos ou procedimentos inadequados face à nova realidade fiscal sobre o património em Angola.

A RSA LP nasceu da determinação da Raposo Subtil e Associados, Sociedade de Advogados RL unir, através de várias parcerias, Advogados de referência em países que partilham entre si a língua portuguesa.

Actualmente, a marca RSA LP faz-se representar através de vários escritórios em Portugal, Angola, Brasil, Cabo Verde, Macau, Moçambique e São Tomé e Príncipe.

A RSA LP constitui uma base de colaboração, cooperação e aproveitamento de sinergias decorrentes das competências especializadas dos seus parceiros, nos diferentes ordenamentos jurídicos, com inúmeras vantagens para os clientes. Desta forma, inseridos no âmbito da RSA LP, os clientes podem ter acesso a um conjunto de serviços jurídicos especializados e de excelência, prestados por profissionais competentes e dedicados que partilham entre si a Língua Portuguesa, em sete países, em três continentes.

Esta comunicação contém apenas informação de carácter geral, pelo que não constitui aconselhamento ou prestação de serviços profissionais pela RSA LP, pelas suas firmas membro ou pelas suas entidades relacionadas.

Antes de qualquer acto ou omissão que o possa afetar, deve aconselhar-se com um profissional qualificado. Nenhuma entidade da rede RSA LP pode ser responsabilizada por quaisquer danos ou perdas sofridos pelos resultados que advenham da tomada de decisões baseada nesta comunicação.

Para mais informações contacte-nos

Manuel Ilhéu
manuelilheu@rsa-lp.com

