



Nota justificativa

Alteração ao Regulamento da Contribuição Predial Urbana (Proposta de lei)

O Regulamento da Contribuição Predial Urbana em vigor divide os prédios sujeitos à contribuição predial urbana em dois tipos, ou seja, prédios não arrendados e prédios arrendados, sendo aplicada aos primeiros a taxa de 6% e aos últimos 10%. A diferença entre as taxas deve-se principalmente à existência de distinção entre a natureza dos prédios não arrendados e a natureza dos prédios arrendados. Os prédios não arrendados são geralmente do uso próprio dos proprietários ou dos membros de família e não têm carácter de investimento, enquanto os proprietários de prédios arrendados têm por objectivo receber rendas e têm carácter de investimento. E relativamente aos prédios entre as duas situações acima referidas, ou seja, aos prédios cujos proprietários têm a vontade de arrendar mas ainda não o conseguiram fazer, tendo em conta que os referidos prédios não geram efectivamente rendimento em dinheiro durante o período de desocupação, a legislação vigente não os considera como alvo de incidência.

Actualmente, os contribuintes são obrigados a participar, por sua iniciativa, junto da Direcção dos Serviços de Finanças (DSF) os prédios devolutos que forem arrendados, sendo que os inspectores desta Direcção procedem, pelo menos semestralmente, às inspecções, *in loco*, a cada um dos prédios participados, para confirmar se existem as situações previstas no artigo 19.º do Regulamento da Contribuição Predial Urbana. As inspecções abrangem: se os prédios estão a ser disponibilizados para arrendamento; se têm outros objectos; se existe indício de serem ocupados por alguém, entre outros. Segundo os dados do ano 2017, foram identificados 2 015 prédios devolutos deles, envolvendo uma colecta de imposto no valor de 17 539 275 patacas, tendo sido realizadas no ano transacto cerca de 4 200 inspecções *in loco*.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Contudo, com base nas experiências anteriores, é necessário aperfeiçoar ainda mais as disposições sobre cobrança e administração fiscais referentes aos prédios devolutos. Para o efeito, na presente proposta de lei, propõe-se que seja revogado o disposto sobre a não tributação da contribuição dos prédios devolutos prevista nos artigos 18.º, 19.º e n.º 2 do artigo 20.º do Regulamento da Contribuição Predial Urbana. De hoje em diante, os prédios arrendados, que ainda estejam a ser disponibilizados para arrendamento e não sejam utilizados, vão ser considerados como prédios não arrendados, passando a ser aplicadas as disposições relativas aos prédios não arrendados, até serem arrendados. As vantagens da concretização da sugestão acima referida incluem:

1. Aumento de custos para os proprietários dos prédios devolutos, nomeadamente a parte dos contribuintes, que não cumpre a lei, poderá lançar um maior número de prédios devolutos no mercado de arrendamento devido ao aumento do encargo fiscal;
2. Possibilidade de reduzir o custo administrativo proveniente de uma série de trabalhos inerentes aos prédios devolutos, libertando parte dos recursos humanos, para processar os trabalhos fiscais mais urgentes;
3. Aumento das receitas de contribuição predial urbana, estimando-se que, conforme os dados do ano 2017, poderá registar-se um aumento da colecta na ordem de 17 500 000 patacas.

Acredita-se que as sugestões apresentadas na presente proposta podem vir a contribuir para o aumento do número de prédios disponibilizados no mercado de arrendamento, reduzir as situações de desocupação e açambarcamento de prédios em resultado da especulação, criar um ambiente mais salutar nas transacções do mercado imobiliário, bem como executar, cabalmente, a acção governativa na área das políticas do controlo da habitação do Governo da RAEM.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Para além da revogação das disposições relacionadas com a desocupação previstas no Regulamento da Contribuição Predial Urbana, há opiniões na sociedade de que a não participação, por parte dos proprietários dos prédios arrendados, do arrendamento junto da administração fiscal deve-se, em certa medida, à taxa excessiva da contribuição predial urbana aplicável aos prédios arrendados, propondo-se que seja reduzida a taxa aplicável aos prédios arrendados, e até que sejam uniformizadas as taxas aplicáveis aos prédios arrendados e aos prédios não arrendados, sendo oferecidos aos proprietários mais incentivos económicos para que os mesmos façam a participação de forma espontânea.

Feitos os estudos, propõe-se tentar possivelmente diminuir a diferença entre a taxa de contribuição predial urbana dos prédios arrendados e a dos prédios não arrendados, assim como prestar continuamente atenção à reacção do mercado após a aplicação das medidas, para proceder atempadamente aos ajustamentos apropriados.

Simultaneamente, circulam também opiniões na sociedade de que podem ser ponderadas a criação e a cobrança do imposto sobre os prédios devolutos, no sentido de combater os actos de açambarcamento de prédios. No entanto, a criação e a cobrança do respectivo imposto têm de superar diversos problemas relativos aos prédios devolutos, assim como existem bastantes dificuldades na respectiva execução, sendo necessário realizar estudos continuamente.

Em suma, quanto às políticas fiscais sobre os respectivos prédios, propõe-se, em primeiro lugar, que seja revogado, através da presente proposta de lei, o disposto sobre a não cobrança da contribuição aos prédios devolutos prevista no Regulamento da Contribuição Predial Urbana em vigor, e que seja diminuída, no futuro, a diferença entre a taxa aplicável aos prédios arrendados e a taxa aplicável aos prédios não arrendados. Por fim, procede-se, de forma contínua, ao estudo sobre a criação e a cobrança do imposto sobre os prédios devolutos.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Mapa anexo

Ano	Fracção habitacional (número total)	Fracção habitacional (devoluta)	Taxa de desocupação
Dezembro de 2008	184 844	14 248	7,71%
Dezembro de 2009	186 557	14 484	7,76%
Dezembro de 2010	192 981	16 661	8,63%
Dezembro de 2011	194 398	12 457	6,41%
Dezembro de 2012	200 044	13 334	6,67%
Dezembro de 2013	209 868	16 970	8,09%
Dezembro de 2014	212 694	14 496	6,82%
Dezembro de 2015	216 387	14 058	6,50%
Dezembro de 2016	219 010	12 497	5,71%

Observação: Segundo a definição dada pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, consideram-se desocupadas as fracções que têm licença de utilização sem contador de electricidade, as que têm um consumo de electricidade bastante reduzido e as que se confirmaram como estando desocupadas. Não se consideram desocupadas as fracções em que estão a ser realizadas obras de beneficiação.