

IMI

Imposto Municipal sobre Imóveis

Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro

Entrada em vigor em 1 de Dezembro de 2003....

1 . IMI – Incidência real O QUE ESTÁ SUJEITO A IMPOSTO

Artigo 1º

○ Incidência real ou objetiva

- ✓ O IMI incide sobre o valor patrimonial dos prédios rústicos e urbanos situados em **território** portugueses
- ❖ abrangerá todos os prédios situados no território nacional independentemente do domicílio fiscal do seu proprietário ou possuidor e será receita do município onde os mesmos se encontrem localizados

Este artigo define a incidência geral do IMI

- RELAÇÃO: art. 5º (CRP - I -) – território
- art. 7º - valor patrimonial tributário
- art. 14º - determinação do valor tributário
- art. 46º/4 - valor patrimonial tributário dos prédios em ruínas
- art. 113º/1 - competência e prazo de liquidação
- art. 119º/1 - documento de cobrança

➤ Artigo 2º Conceito de prédio



– (composto por 3 elementos):

1 – Elemento Físico:

- ❖• Prédio é toda a fração de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com caráter de permanência,

• bem como,

❖- as águas, plantações, edifícios ou construções, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados,

- ❖• -Mesmo que situados numa fração de território que constitua parte integrante de um património diverso (*direito de superfície*)
ou,

- -não tenha natureza patrimonial. (*terreno do domínio público se tiver concessão com permanência temos que inscrever na matriz*).

2- Elemento Jurídico

- desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva

(condição “sine qua non”) (por falta deste requisito os bens do domínio público não são fiscalmente considerados prédios, como as estátuas, praças, estradas, ...) e

3- Elemento económico

-em circunstâncias normais, tenha valor económico.
(suscetível de gerar rendimentos)

• NOTAS:

- i) Os edifícios ou construções, **ainda que móveis por natureza**, são havidos como tendo caráter de permanência quando afetos a fins não transitórios

(ex. casas desmontáveis, embarcações utilizadas para habitação, comércio ou indústria amarrados à terra por meios de cabos bem como as caravanas, e outros ligados ao solo.)

- ii) - Presume-se o caráter de permanência quando os edifícios ou construções estiverem assentes no mesmo local por um período superior a um ano.

TC, Acórdão Nº 363/01 de 12/07/2001 – P. 667/2001 (benefício que é autónomo do proprietário do parque de campismo)

O parque de campismo e a caravana são de dois SP com eventual capacidade contributiva diferente.
(Princípio constitucional da justiça tributária)

- iii) - Cada **fração autónoma**, no regime de propriedade horizontal, é havida como constituindo um prédio.

art. 1414º (CC) - - frações de que um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes

art. 12º/3 - matrizes prediais

CONCEITO DE PRÉDIO - ex:

- Uma empresa do setor da energia construiu e explora uma central hidroelétrica no rio Cávado.
- Está a central hidroelétrica (barragem) sujeita a IMI?

Comentário

Para efeitos de IMI, **prédio pode ser só a fração de território**, só as águas, plantações, **edifícios ou construções, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados** ou o conjunto formado pelos terrenos, águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, **com carácter de permanência**, que faça parte do **património de uma pessoa singular ou coletiva** e que, em circunstâncias normais, **tenha valor económico** (artigo 2º, n.º 1 do CIMI).

• Importa indagar se o **parque eólico, formado pelo conjunto dos mastros, pás e subestações**, se subsume no conceito de “construções”. **O termo construções tem um significado mais amplo do que a palavra edificações**, pois se assim não fosse não se compreenderia o seu uso cumulativo no texto legal. Efetivamente, se uma edificação se reporta a uma casa (seja para habitação, comércio ou serviços), o **conceito de construção abarca também a montagem de uma estrutura, de um muro ou de um pátio**. Neste sentido, não vemos como não considerar o parque eólico, com as suas componentes, um prédio.

• Nos termos do artigo 204º do CC, são havidas como **coisas imóveis** os prédios rústicos e urbanos; as águas; as árvores, os arbustos e os frutos naturais, enquanto estiverem ligados ao solo; os direitos inerentes aos imóveis e as partes integrantes dos prédios rústicos e urbanos.

• **É parte integrante toda a coisa móvel ligada materialmente ao prédio com carácter de permanência.**

- Os **edifícios ou construções, ainda que móveis** por natureza, **são havidos como tendo carácter de permanência** quando **afetos a fins não transitórios**, presumindo-se o carácter de permanência quando os edifícios ou construções estiverem **assentes no mesmo local por um período superior a um ano** (artigo 2º, n.º 2 e 3 do CIMI), como é o caso.
- Além do carácter de permanência assume particular importância a incorporação da edificação ou da construção ao solo, o que pressupõe uma **ligação material, seja por meio de alicerces ou colunas**. Indubitavelmente que, quer a subestação quer os aerogeradores, estão materialmente ligados ao solo, caso contrário não se aguentariam em posição vertical.
- O artigo 2º do CIMI **restringe o conceito de prédio à circunstância de a coisa ser suscetível de, em condições normais, ter valor económico**, independentemente do uso efetivo e concreto pelo proprietário.
- Verificamos que, analisado o conceito de prédio previsto no artigo 2º do CIMI, um parque eólico se subsume no conceito de prédio, estando, por isso, sujeito a IML.

➤ Espécies de prédios:

✓ Prédios rústicos *(Art. 3º)...que não sejam terrenos para construção...*

✓ Prédios urbanos *(conceito residual - Art. 4º e 6º)*

- Habitação, comércio e serviços
- Terrenos para construção
- Outros

✓ Prédios Mistos *(tenha partes rústica e urbana e nenhuma puder ser classificada como principal - artigo 5º)*

Artigo 3º ■ Prédios rústicos

- – Terrenos **fora** de um aglomerado urbano **exceto**:
 - ✓ sejam de classificar como terrenos para construção e os que tenham por destino normal uma utilização geradora de rendimentos comerciais e industriais, desde que:
 - Estejam afetos **ou**, na falta de concreta afetação, tenham como destino normal uma utilização geradora de rendimentos agrícolas e silvícolas - (IRS)
 - ou,
 - ✓ não sendo afetos a atividade sujeita a IRS, tenham como destino essa atividade, não se encontrem construídos ou **disponham apenas de edifícios ou construções de carácter acessório**, sem autonomia económica e de reduzido valor.

➤2 - São 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

(terrenos em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente os localizados em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, estejam afectos a espaços, infra-estruturas ou equipamentos públicos).

- ou

só possam ter utilização geradora de rendimentos agrícolas ou silvícolas e estejam a ter, de facto, esta afetação.

Ex: Terreno situado dentro de um aglomerado urbano, onde não se pode construir e esteja a ser utilizado na obtenção de rendimentos agrícolas.

➤ 3 - São também prédios rústicos

- Os edifícios e construções diretamente afetos à produção de rendimentos agrícolas ou silvícolas, quando situados nos terrenos rústicos;

• *Ex: Quinta agrícola situada dentro de um aglomerado urbano e de uma zona destinada a agricultura, com casa para habitação do caseiro e para recolha das alfaías agrícolas e está de facto afecta a tal finalidade e que não seja terreno para construção.*

➤ 4 - e, as águas e plantações **com autonomia económica**

Ex: Eucaliptal plantado em solo alheio, ou num baldio do domínio público.

Artigo 4º

Prédios URBANOS

✓ Prédios urbanos são todos aqueles que não devam ser classificados como rústicos, ou mistos

Desde que inseridos num aglomerado urbano, geradores de rendimentos e que não sejam agrícolas.

• *Ex: Campos de futebol, de golfe, pistas de ciclismo*

Artigo 5º

Prédios Mistos:

✓ Sempre que um prédio possua parte rústica e urbana, é classificado, na integra, de acordo com a **parte principal**.

✓ Se nenhuma das partes puder ser classificada como principal, o prédio é classificado como **misto**.

Ex.: PRÉDIOS MISTOS

- Existe aqui uma subordinação económica?

Ex:

uma casa para habitação do caseiro numa exploração agrícola.

Porque o seu fim está subordinado à exploração agrícola é considerado conjuntamente com a exploração um prédio rústico. (art. 5 nº1)

Ex:

Mata florestal com exploração pelo proprietário, em que temos uma exploração agrícola e um parque de estacionamento.

Neste caso não há uma subordinação económica

não há parte principal.
(art. 5 nº2)



(estamos assim perante um **prédio misto**)

Artigo 6º - Prédios Urbanos

➤ Os prédios URBANOS subdividem-se:

- ✓ Habitacionais;
- ✓ Comerciais, industriais ou de serviços;
- ✓ Terrenos para construção;
- ✓ Outros.

(Habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços são os edifícios ou construções para tal licenciados ou, na falta de licença, que tenham como destino normal cada um destes fins.)

- **Terrenos para construção** (nº 3 do artigo 6º)

✓ os situados dentro ou fora de um aglomerado urbano, para os quais:

- 
- tenha sido **concedida licença** ou autorização, **ou**,
 - emitida comunicação ou **informação prévia favorável**

de loteamento ou de construção,

✓, e ainda aqueles que assim tenham sido **declarados no título aquisitivo**,

- **exceptuando-se:**

- os terrenos em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente:
 - os localizados em zonas verdes, áreas protegidas ou que,
 - estejam afetos a espaços, infra-estruturas ou equipamentos públicos.

- **Terreno e edifícios classe Outros** (alínea d) do n.º 1 do artº 6º)

- ✓ Os 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, ou seja, por força de disposição legalmente aprovada, não possam ter utilização geradora de quaisquer rendimentos ou só possam ter utilização de rendimentos agrícolas e estejam a ter, de facto, a esta afectação.
 - e ainda,
 - ✓ os edifícios e construções licenciados ou, na falta de licença, que tenham como destino normal outros fins que não **os Habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços e ainda os da excepção do n.º 3.**
 - ✓ Encontram-se aqui classificados **por ex:** Campos de futebol, campos Golf, pistas de ciclismo, pedreiras, parques de estacionamento, as albufeiras de barragens hidroelétricas...

Artigo 7º

Valor patrimonial tributário VPT

➤ O VPT dos prédios é determinado nos termos do presente código, de acordo com as regras de avaliação.

✓ O **valor patrimonial tributário dos prédios urbanos** com partes enquadráveis em mais de uma das classificações, determina-se:

❖ 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;

❖ 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**.

✓ O VPT dos prédios mistos corresponde à soma dos valores das suas partes rústicas e urbana.

2. INCIDÊNCIA PESSOAL QUEM ESTÁ SUJEITO A IMPOSTO

Artigo 8º

Incidência subjetiva ou pessoal

- O imposto é devido pelo proprietário do prédio em **31 de Dezembro do ano a que o mesmo respeitar.**
- • RELAÇÃO: art. 1305º (CC) - conteúdo do direito de propriedade – “O proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem...”
- • art. 113º/1 - competência e prazo da liquidação
- • ANOTAÇÃO: **A avaliação dos prédios urbanos já inscritos na matriz aquando da sua 1ª transmissão onerosa através das ficções jurídicas do IMT só tem efeitos em IMI quando houver a transmissão civil da propriedade. (ou seja, por ex., o contrato promessa não releva fiscalmente em termos de IMI)**
- • Nota: O serviço anual de conservação das matrizes é encerrado em 31/12 (art. 94)
- ✓ No caso de propriedade resolúvel, o imposto é devido por quem tenha o uso e fruição do prédio.

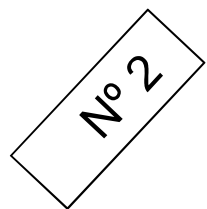
PROPRIEDADE RESOLÚVEL: é aquela que se transfere sujeitando-se à ocorrência de **CONDIÇÃO**, de **TERMO** ou de um **FACTO JURÍDICO** superveniente.

Exemplo: Pode-se vender coisa imóvel, reservando-se ao alienante o direito de reavê-la, durante um **prazo**.

Durante a vigência da cláusula, o adquirente é proprietário resolúvel.

Artigo 8º - Incidência subjetiva

- ✓ É sujeito passivo de IMI, quem em 31 de Dezembro de cada ano for:



- ❖ PROPRIETÁRIO
- ❖ USUFRUTUÁRIO - art. 1439º (CC)
- ❖ SUPERFICIÁRIO

o imposto é devido:
- após o início construção da obra ou
- do termo da plantação

- ✓ Presume-se que é sujeito passivo quem em 31 de Dezembro consta ou deva constar na matriz

Nota: Todas as presunções fiscais são elidíveis - (aditem prova em contrário).

- ✓ A Herança Indivisa é representada pelo cabeça de casal.

Cfr.: art. 13º/1 - I) - inscrição nas matrizes

art. 2079º e 2087º (CC) - administração da herança pelo cabeça de casal
(Herança indivisa é contitularidade, o que é diferente de compropriedade).
• • • art. 81º - inscrição de prédios de herança indivisa

3. INÍCIO DE TRIBUTAÇÃO

Artigo 9º

Início de tributação

nº1 - O imposto é devido desde:

- ✓ a) Do **ano inclusive**, em que a fração do território deva ser considerado prédio para o CIMI; **ano n**
- Ou seja, a partir **do ano em que determinada realidade física**, parcela de terreno, construção ou plantação, passou a reunir todos os requisitos exigidos pelo artigo 2º, nomeadamente:
 - ❖ Os edifícios ou construções com natureza móvel, são havidos como tendo o carácter de permanência nos termos do nº 2 e 3 do artigo 2º;
 - ❖ Quando determinada parcela de terreno afeta ao domínio público é afeta ao domínio privado.

nº1 - O imposto é devido desde:

- ✓ b) Do ano seguinte ao termo da isenção... ano $n + 1$
- **Exceção:** Se o SP estiver a beneficiar de isenção, e vier a adquirir novo prédio para habitação própria e permanente e continuar titular do direito de propriedade do prédio isento, o imposto será devido no ano em que o prédio deixou de constituir a sua habitação própria e permanente.
- ✓ c) Do ano inclusive, da conclusão das obras de edificação, melhoramentos ou outras alterações ao valor patrimonial; ano n

(Esta alínea abrange entre outras, as seguintes situações:

- Prédios construídos de novo;
- Prédios reconstruídos, melhorados ou ampliados;
- Prédios demolidos que originem terrenos para construção ou “outros”).

- Artigo 9.º - especificidades – suspensão da tributação:
exclusão tributária (não sujeição)

Construção de prédios para venda e aquisição de prédios para revenda

- O imposto é devido a partir:
- ✓ d) Do quarto ano seguinte, em que um terreno para construção passe a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a construção de edifícios para venda
(Compra para construir). ➡ **Ano n, n+1, n+2 e n+3**
 - ✓ e) Do terceiro ano seguinte, em que um Prédio passe a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objecto a sua venda.
(compra para revender) ➡ **Ano n , n+1 e n+2**

No limite, uma empresa que adquira um terreno para construção e declare que, a construção que nele pretende efectuar, se destina a venda, poderá estar sem pagar IMI durante **sete anos correspondentes ao somatório da exclusão permitida pela alínea d) e pela alínea e)**.

Ex.: - Construção por empresários de imóveis para venda.

-Enquadramento no IMI – Terreno para Construção - aquisição em 2012

-O imposto é devido....

Aplicação prática:

2012 – Ano em que o terreno passou a figurar no inventário

2012 – 2015 -(4 anos) -**Suspensão de IMI durante a construção**

2016 – Início da tributação do terreno. Contudo

2016 – Inscrição do prédio construído ➤ A inscrição do prédio implica a eliminação do terreno (artº 106, al. b)

2016-2018 -(3 anos) **Suspensão do IMI -Colocação para venda**

2019 – Início da tributação da fração ou frações não vendidas

- Artigo 9.º - particularidades
Construção de prédios para venda e aquisição de prédios para revenda

Obrigações declarativas:

- nos termos do nº4 - devem os sujeitos passivos comunicar :

prazo de 60 dias a contar do facto;

- - se a comunicação for apresentada para **além do prazo:**



a suspensão da tributação apenas se **inicia a partir do ano da comunicação**, cessando no ano em que findaria caso tivesse apresentado no devido tempo. (nº 5)

- o nº6 - **Exclui os sujeitos passivos que tenham adquirido o prédio a entidade que dele já tenha beneficiado,**
ou seja que não beneficia da dilação deste prazo quem tenha adquirido os prédios a outros SP que já tenham tido este benefício (suspensão da tributação)

Construção de prédios para venda e aquisição de prédios para revenda

- Limitações – Desvio de destino:

- - Caso ao prédio seja dada diferente utilização, liquida-se o imposto por todo o período decorrido desde a sua aquisição.(art-º9 nº 2)

- Deverá ser comunicada a mudança do destino no prazo de 60 dias

(alínea j) do nº 1 do artigo 13º).

- Cfr: art. 116º/2 - caducidade do direito à liquidação – conta-se a partir do ano em que ao prédio seja dada diferente utilização

-O imposto é ainda devido **a partir do ano**, inclusive, em que a venda do prédio tenha sido retardada por facto imputável ao respetivo sujeito passivo.(art-º9 nº 3)

Exercício de aplicação

- A empresa CC - soluções fiscais, adquiriu hoje por escritura pública um armazém. Poderá beneficiar da suspensão do IMI?

COMENTÁRIO

- **Uma das condições** para que se verifique a não sujeição a IMI, nos termos da alínea d) do n.º1 do art.º 9.º, é que a **empresa tenha por objeto social a construção de edifícios para venda**.
- O CAE da empresa pode ser abrangente a outras atividades, mas **não pode deixar de contemplar a atividade de construção de edifícios para venda**.

Exercício de aplicação

A empresa “SOLconstruções”, com a atividade de Compra, Venda e Construção de Imóveis, sediada em Famalicão, adquiriu em 12/06/2015 um lote de terreno com o objetivo de proceder à construção de uma moradia, tendo, em 10/08/2015 comunicado esse facto ao serviço de finanças competente.

Após ter concluído a construção de uma moradia em 30/11/2018, e porque esta se destinava à venda, contabilizou o bem em inventários, comunicando ao serviço de finanças competente em 30/12/2018.

COMENTÁRIO

Construção de prédios para revenda

De acordo com o disposto na **alínea d)** do n.º 1 do art.º 9.º do CIMI, o início da tributação apenas se inicia no quarto ano seguinte, no caso de um terreno para construção que **tenha passado a figurar no inventário** de uma empresa que tenha por objecto a construção de edifícios para venda.

Aquisição de prédios para revenda.

Dado o disposto na **alínea e)** do n.º 1 do art.º 9.º do Código do IMI o início da tributação apenas tem lugar no terceiro ano seguinte, no caso de um prédio que **tenha passado a figurar no inventário** da empresa que tenha por objeto a sua venda.

Quer isto dizer que, considerada concluída a construção do imóvel segundo os critérios do n.º 1 do art.º 10.º do Código, o mesmo beneficia de suspensão de IMI no ano do termo da construção e nos dois anos seguintes, **desde que passe a figurar no inventário** da empresa que tenha por objeto a sua venda.

Reconhecimento das Suspensões

Para que dela possam beneficiar, devem os sujeitos passivos **comunicar** ao serviço de finanças da área da situação dos prédios, no **prazo de 60 dias** contados **da verificação do facto** determinante da sua aplicação, a afetação dos prédios àqueles fins, de acordo com o n.º 4 do mesmo art. 9º.

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 e apenas pelo período ainda não decorrido.

Exercício de aplicação

- Uma sociedade adquiriu para revenda alguns imóveis, tendo ficado isenta de IMT e beneficiado da suspensão de IMI.

Devido a dificuldades na sua revenda, admitiu arrendar algumas frações.

COMENTÁRIO

- É do seguinte teor o Despacho de 1990.10.31:

“A venda de lotes resultantes do fracionamento de um prédio rústico não faz caducar a isenção prevista no artigo 11º, nº 3 do CIMSISD.

Também o **arrendamento** do imóvel adquirido para revenda não prejudica a isenção desde que se mantenha a intenção de revenda.

Não se verificará essa intenção se, vg. o contribuinte ao arrendar o imóvel o transferir do ativo permutável para o imobilizado através do respetivo lançamento contabilístico, inviabilizando assim a revenda ou manifestando o propósito de não vender o imóvel.

O arrendamento só por si não transfere o imóvel para o ativo imobilizado.”

(Despacho de 1990.10.31, exarado no Processo nº SI52.0047.90)

• Assim, consideramos que o arrendamento não põe em causa, quer a isenção de IMT referida no artigo 7.º do Código, quer o diferimento do início da tributação em IMI nos termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 9.º do CIMI, desde que se mantenha a intenção de revenda e os imóveis se mantenham contabilizados em inventários.

Questão

O nº 6 do art. 9, deve ser entendido que o benefício é entre a mesma alínea?

Ou será indiferente beneficiar da alínea d) e/ou e)?

Por exemplo: Se A beneficiou da alínea d) (comprou para construir) e vende a B, que vai beneficiar pela alínea e) (compra para revender), parece, salvo melhor opinião, que estamos perante benefícios diferentes, mas.....será assim para a AF?

Ver ofício circulado 40093

Ofício circularado 40093 de 26/09/2008 (esclarecimentos)

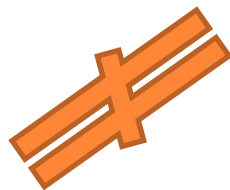
1. A suspensão da tributação em IMI prevista na alínea d) do n.º 1 do artigo 9.º do CIMI é **específica para os terrenos para construção** onde irá ser implantada a edificação, enquanto que a prevista na alínea e) do mesmo artigo, se aplica a **quaisquer prédios destinados a venda**, quer revistam a espécie de rústicos ou urbanos, incluindo nestes os terrenos para construção.
- 2.....
3. Para que possa haver lugar ao benefício deste regime devem verificar-se **cumulativamente os seguintes requisitos:**
 - a) O **objeto social dos sujeitos passivos**, comprovado através do registo no cadastro dos contribuintes, e
 - b) A **contabilização clara e inequívoca dos imóveis**.

Ou seja, o SP deverá **estar inscrito em** Construção de Edifícios para Venda e/ou Compra, Venda e Revenda de Imóveis (ou em ambas as actividades) e os prédios devem encontrar-se devidamente contabilizados - Matérias primas a incorporar no processo de construção - Produtos e trabalhos em curso e/ou Activo Circulante – Mercadorias destinadas a venda.

4. O n.º 6 do artigo 9.º do CIMI é novo,

É uma **norma anti-abuso** que tem como objetivo evitar que determinado prédio circule nos activos permutáveis das empresas cujo objeto social seja a construção, compra, venda e revenda, beneficiando em carrossel de suspensão de tributação.

5. Se um **sujeito passivo adquire um terreno para construção a uma entidade que sobre o mesmo já tenha beneficiado** de suspensão de tributação (3 ANOS) **nos termos da alínea e)** do n.º 1 do artigo 9.º do CIMI **não pode usufruir de suspensão nos termos da alínea d)** para o mesmo prédio uma vez que a **incidência objetiva é a mesma - terreno para construção** – independentemente das normas serem Diferentes.



6. Se o sujeito passivo **adquiriu o terreno para construção a entidade que beneficiou da suspensão** de tributação nos termos da **alínea d)** do n.º 1 do artigo 9.º do CIMI (4 ANOS) **pode beneficiar de suspensão de tributação depois de edificar os prédios que destina a venda, nos termos da alínea e)** do mesmo artigo e diploma.

Ofício circularado 40095 de 12/03/2009 (esclarecimentos)

a) Os sujeitos passivos de IMI que pretendam o reconhecimento da suspensão temporária de tributação constante das alíneas d) e e) do nº 1 do artigo 9º do CIMI, **deverão juntar à comunicação prevista no nº 5 do mesmo artigo documentos extraídos da respetiva contabilidade que demonstrem** inequivocamente a data (dia, mês e ano) em que foi feita **afetação dos prédios aos fins aí indicados**, já que **é a partir dessa data que se contará o prazo para apresentação da referida comunicação e o ano de início da suspensão da tributação;**

b) As **situações de suspensão temporária** de tributação constantes das alíneas d) e e) do nº 1 do artigo 9º do CIMI **estão incluídas na previsão do artigo 13º e do nº 5 do artigo 14º do EBF**, sendo-lhes, por isso, aplicável o mecanismo de impedimento de reconhecimento e de extinção de benefícios fiscais, por se entender que tais situações constituem benefícios fiscais dependentes de reconhecimento.

Artigo 10º

Data da conclusão dos prédios urbanos

✓ os prédios urbanos **presumem-se** concluídos ou modificados na **data mais antiga**:

❖ da concessão de licença camarária;

❖ que a declaração de inscrição na matriz indique como data de conclusão das obra (Mod. 1-art 13º;)

❖ Quando se verificar uma qualquer utilização, desde que não precária;

❖ Logo que seja possível a sua normal utilização face ao fim a que se destina.

- art. 349º (CC) - presunções legais
- art. 73º (LGT - I -) – presunções
- art. 64º (CPPT - I -) – presunções
- art. 106º-b) - alteração das matrizes

....e quando o quando o SP **viola o dever declarativo?**

2. O chefe de finanças 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 da administração fiscal, pela câmara municipal ou resultantes de reclamação dos sujeitos passivos.

Exercício

- A empresa “TOC Construtor” constrói moradias para venda. A empresa utiliza o Inventário Intermitente ou Periódico, a conta de Inventários só é movimentada no final do período (Dezembro), aquando do apuramento dos resultados anuais. Assim só em Dezembro é que as frações de imóveis ou imóveis não vendidos passarão a figurar no ativo circulante (conta de Inventários).

COMENTÁRIO

- De acordo com o disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 9.º do CIMI o imposto é devido a partir “do ano, inclusive, da conclusão das obras de edificação, de melhoramento ou de outras alterações que hajam determinado a variação do VPT de um prédio”.
- Nos termos do disposto no artigo 10.º do mesmo diploma, “Os prédios urbanos presumem-se concluídos ou modificados na mais antiga das seguintes datas:

- a) Em que for concedida licença camarária, quando exigível;
- b) Que a declaração de inscrição na matriz indique como data de conclusão da obra;
- c) Em que se verificar uma qualquer utilização, desde que a título não precário;
- d) Em que se tornar possível a sua normal utilização para os fins a que se destina”

De acordo com o disposto no **n.º 1 do art.º 13.º** e na sua **alínea d)**

“A inscrição de prédios na matriz e a actualização desta são efectuadas com base em declaração apresentada pelo SP, no prazo de 60 dias contados a partir da ocorrência de qualquer dos seguintes factos:

-
- **d) Concluírem-se obras de edificação, de melhoramento ou outras alterações que possam determinar variação do VPT do prédio”.**

- Verifica-se assim que o **prazo para apresentar a declaração de inscrição na matriz é contado a partir da data em que, nos termos do artigo 10.º, o prédio se presume concluído.**

- Do que resulta que a data desta conclusão não é necessariamente a mesma em que o prédio é considerado concluído em termos de SNC e de IRC.

No nosso entendimento, o legislador pretendeu que o diferimento do início da tributação se verificasse a partir do momento em que, sem esse diferimento, se verificaria o início da tributação.

- Pelo que, salvo melhor opinião, se o imóvel estiver registado na conta 36 - Produtos e trabalhos em curso, por ainda não estar concluído ou, estando concluído, ainda não ter sido transferido para a conta 34 - Produtos acabados e intermédios, cumpre a condição estabelecido na alínea e) do n.º 1 do artigo 9.º, ou seja, figura no “*activo circulante*” da empresa.

- Pensamos, pois, que o prazo de 60 dias estabelecido no n.º 4 do art.º 9.º, deve ser contado a partir do momento em que o prédio se presume concluído, por força do disposto no artigo 10.º.

4. ISENÇÕES

- Artigo 11º e 11º-A
- Artigo 44º a 50º do Estatuto dos Benefícios Fiscais
- Outra legislação avulsa

Artigo 45º –EBF (Isenções)

✓Prédios Urbanos objeto de Reabilitação

-Há isenção de IMI, para os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, **pelo período de 3 anos** a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

❖ O reconhecimento da isenção é feito pela CM, que deve comunicar ao SF da área do prédio, no prazo de 20 dias o respetivo reconhecimento;

❖ Esta isenção não é cumulativa com outro benefícios, podendo, no entanto, o contribuinte optar por outro regime mais favorável.

Artigo 46º EBF – (isenções)

✓ Prédios Urbanos destinados à Habitação

-Prevê isenção de IMI por um período de 3 anos em relação aos prédios urbanos constituídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso destinados a habitação própria e permanente do SP ou do seu agregado familiar, desde que:

- ❖ O rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a €153 300;
- ❖ Aplicável a prédios urbanos cujo VPT não exceda €125 000
- ❖ Seja **afeto** a esse fim no prazo **de 6 meses**;
- ❖ Seja apresentado esse **pedido no prazo de 60 dias** subsequentes àquele prazo (pode ser automática – ver diapositivo seguinte);

Tratando-se de prédios **ampliados ou melhorados**, a isenção aproveita apenas ao **VPT** correspondente ao acréscimo resultante das ampliações ou melhoramentos efectuados.

- ❖ O SP ou agregado familiar não tenha beneficiado já desta isenção 2 vezes
- ❖ Podem beneficiar desta isenção os emigrantes, verificados condicionalismos previsto sem necessidade de verificação do requisito da afetação a habitação própria e permanente.
- ❖ Até 2017, a isenção **era reconhecida pelo chefe de finanças** da área da situação do prédio, em requerimento devidamente documentado.

Com o OE 2017:

A isenção é:

- a) Automática, nas situações de aquisição onerosa a que se refere o n.º 1, com base nos elementos de que a Autoridade Tributária e Aduaneira disponha;
- b) Reconhecida, nos demais casos, pelo chefe do serviço de finanças da área da situação do prédio, em requerimento devidamente documentado.

➤ Se a **afetação a habit. própria e permanente** e o **pedido for apresentado para além do prazo**, ou se a afetação a residência própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar ocorrer após o decurso do prazo e nas situações dependentes de reconhecimento



a isenção **inicia-se a no ano da afetação ou do pedido, cessando, todavia, no ano em que findaria** se os prazos tivessem sido cumpridos

➤ considera-se ter havido **afetação dos prédios** ou partes de prédios à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, **se aí se fixar o respetivo domicílio fiscal.**

➤ **não é aplicável quando os prédios ou parte de prédios tiverem sido construídos de novo**, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso por entidades que tenham o domicílio em países, territórios ou regiões sujeitos a um **regime fiscal claramente mais favorável**.

❖ **Esta isenção aplica-se** também aos **arrendamentos para habitação**, nas condições previstas no n.º 1 in fine -, **quando se trate da primeira transmissão**, iniciando-se o **período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento**.



Esta pode ser reconhecida ao mesmo sujeito passivo por cada prédio ou fração autónoma destinada ao fim nele prevista.

➤ Os **benefícios fiscais** a que se refere este artigo cessam logo que deixem de **verificar-se os pressupostos** que os determinaram, devendo os proprietários, usufrutuários ou superficiários dar cumprimento ao disposto no n.º 1 do artigo 13.º do CIMI

Informação vinculativa – Processo 2286/09 - nº 1 do artigo 46º do EBF

.....

Da situação jurídico-tributária apresentada resulta que:

- a) O prédio em questão encontra-se a beneficiar de isenção de IMI nos termos do nº 1 do artigo 46º do EBF;
- b) Por razões profissionais, o respetivo titular vai ausentar-se do prédio, apesar de aí manter o seu domicílio fiscal e o do respetivo agregado familiar, pretendendo arrendar dois quartos da habitação durante essa ausência...-.-

Mesmo que o SP e o seu agregado familiar se ausentem temporariamente do prédio isento, mas aí mantendo fixado o respetivo domicílio fiscal, a isenção manter-se-á até ao seu final, a não ser que o mesmo venha a ser destinado a arrendamento, no todo ou em parte, caso em que o SP deve efetuar a comunicação prevista na alínea g) do nº 1 do artigo 13º do CIMI e no artigo 9º do EBF, por se ter verificado um evento que determina a cessação do benefício fiscal.

• Se o prédio for arrendado, independentemente de o ser na totalidade ou em parte (apenas duas divisões), deixam de verificar-se os pressupostos de que depende a concessão do benefício fiscal previsto no nº 1 do artigo 46º do EBF, uma vez que o prédio isento passa a destinar-se a arrendamento e não a habitação própria e permanente do SP ou do seu agregado familiar.

Exercício

Uma casa de habitação que foi doada, sendo destinada a habitação própria e permanente, pode pedir-se isenção de IMI?

COMENTÁRIO

- Nos termos do n.º 1 do artigo 46.º do, “Ficam isentos de IMI (...), os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais (....) **adquiridos a título oneroso** destinados à habitação própria e permanente do SP ou do seu agregado familiar (...)”.
- assim que **um prédio adquirido a título gratuito NÃO** poderá beneficiar desta isenção.

Artigo 11ºA - CIMI

Prédios de Reduzido Valor de s.p. de baixos rendimentos

Há isenção de IMI para prédios rústicos ou urbanos destinados a habitação própria e permanente do s.p. e seu agregado familiar, e que seja efetivamente afeto a tal fim, desde que:

n. 1 e 2

❖ O rendimento bruto total do agregado familiar, do ano anterior ao que respeita a isenção, não seja superior a 2,3 vezes do valor anual do IAS ($475 \times 14 \times 2,3 = 15.295$) e

❖ O valor patrimonial tributário global da totalidade dos prédios rústicos e urbanos do agregado familiar não exceda 10 vezes o valor anual do IAS ($475 \times 14 \times 10 = 66.500\text{€}$)

n. 4

❖ As isenções são automáticas, **nelas não se incluindo os prédios pertencentes a s.p. não residentes (OE 2017)**, sendo reconhecidas oficiosamente e com uma periodicidade anual, a partir da data da aquisição dos prédios ou da verificação dos pressupostos.

n. 5

❖ O não cumprimento atempado, pelo sujeito passivo ou pelos membros do seu agregado familiar, das suas obrigações declarativas em sede de IRS e de IMI, determina a não atribuição das isenções

Artigo 11ºA - CIMI

Prédios de Reduzido Valor de s.p. de baixos rendimentos

n. 6

❖ A isenção abrange os arrumos, despensas, garagens, ainda que fisicamente separados... desde que utilizados como complemento da habitação isenta.

n. 8

❖ Considera-se prédio afeto à habitação própria e permanente do s.p. e do seu agregado familiar aquele no qual esteja fixado o respetivo domicílio fiscal

n. 9

❖ O s.p. que a 31 de dezembro do ano a que respeita o imposto, se encontre a residir num lar de terceira idade pode beneficiar da isenção prevista no presente artigo, efetuando até aquela data a prova, junto da AT, de que o prédio em causa constituía antes a sua habitação própria e permanente.

Artigo 13º

Inscrição nas matrizes

- ✓ A inscrição de prédios na matriz e a atualização desta são efetuadas com base em declaração apresentada pelo sujeito passivo, no **prazo de 60 dias** contados a partir :
- Uma dada realidade física passar a ser considerada prédio;
 - Concluírem-se obras de edificação, melhoramento ou outras alterações (...);
 - Ter-se conhecimento da não inscrição de um prédio na matriz;
 - Verificarem-se eventos determinantes da cessação de uma isenção **exceto** quando esses eventos sejam de conhecimento oficioso;
- (...)


Neste caso, o prazo é de 30 dias

- **O VALOR PATRIMONIAL
TRIBUTÁRIO (VPT)**

Artigo 14º

Objeto da avaliação

- ✓ A menos que o CIMI disponha de forma diferente, o **VPT é determinado por avaliação, com base na verdade do sujeito passivo** contida numa declaração por si apresentada (e 37º,1 mod 1) .

RELAÇÃO: art. 7º - determinação do valor patrimonial tributário

- art. 37º/1 - iniciativa da avaliação
- art. 37º/2 - elementos a juntar ao pedido de avaliação

- ✓ Sempre que necessário, a avaliação é precedida de vistoria do prédio a avaliar.

Ainda que a vistoria não tenha caráter objetivo, o avaliador tem a responsabilidade de conhecer com rigor o prédio objeto de avaliação.

Conhecimento necessário para aplicar, com objetividade, os parâmetros da avaliação predial

- RELAÇÃO: art. 64º - competência do perito local

Artigo 15º - Tipos de avaliação:

✓ dos Prédios Rústicos:

- ❖ Avaliação cadastral – são efetuadas sob superintendência da DGCI com base nos elementos do cadastro a fornecer pelo Inst. Geográfico Port. (artigo 20º a 30º)
- ❖ Avaliação não cadastral - avaliação efectuada nos municípios onde não vigore o cadastro predial ou geométrico (artigo 31º e 32º)
- ❖ Avaliação direta - (artigo 33º e 34º)

✓ dos Prédios Urbanos

- ❖ Avaliação direta – com critérios objetivos (artigo 37º e SSº)

Avaliação direta:

Esta avaliação direta significa que os fatores de avaliação previamente fixados devem ser aplicados em função das características de cada prédio a avaliar, mas que a fixação desses fatores de avaliação visa atingir de forma indirecta, ainda que por aproximação, o seu valor efetivo, no mercado, desses bens.

ARTIGO 16º – AVALIAÇÃO GERAL

- .O Ministro das Finanças decide, por portaria, a avaliação geral dos prédios rústicos e ou urbanos de todos ou de qualquer município.
- . Sempre que seja ordenada uma avaliação geral de prédios urbanos, devem os sujeitos passivos apresentar, no serviço de finanças da sua localização, declaração de modelo aprovado.

RELAÇÃO: art. 15º/4 (RTP) - promoção de uma avaliação geral dos **prédios urbanos** no prazo de 10 anos (está atualmente em curso conf. Art. 15º e seguintes da Lei 287/2003)

O VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO **dos prédios URBANOS**

**Avaliação da propriedade Urbana
para Fins Fiscais**

AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE URBANA

Artigo 37º Iniciativa de avaliação

✓ A iniciativa da primeira avaliação de um **prédio urbano cabe ao chefe de finanças**, com base na declaração apresentada pelos SP ou em quaisquer elementos de que disponha nos termos e prazos do art. 13º. **(SERÁ A MOD. 1)**

- Prédios novos;
- Omissos na matriz;
- Mudança de classificação do prédio;
- Alteração da estrutura;
- Primeira transmissão onerosa após o CIMI;
- Pelo proprietário (por exemplo porque pode ter vantagem, ou seja $< \text{IMI}$)
- RELAÇÃO: art. 13º/1 - inscrição nas matrizes
- art. 15º (RTP) - avaliação dos prédios urbanos já inscritos
- art. 27º/3 (RTP) - avaliação dos prédios urbanos já inscritos
- Circular nº 14/2004, de 16.11 - V - avaliação de prédios urbanos
- OF nº 40076, de 17.12.2004 - V - esclarecimentos sobre a Circular nº 14/2004

ARTIGO 37º ▪ Iniciativa de avaliação

- Juntando:
- ❖ plantas de arquitetura das construções correspondentes às telas finais aprovadas pela competente CM
- ❖ ou no caso de construções não licenciadas, plantas da sua responsabilidade,
- ❖ os prédios cuja data de construção seja anterior a 7 de Agosto de 1951, ser efectuada a vistoria dos prédios a avaliar.
- ❖ Em relação aos terrenos para construção, deve ser apresentada fotocópia do alvará de loteamento, ou por fotocópia do alvará de licença de construção, projecto aprovado ou documento comprovativo da viabilidade construtiva
- ✓ **A avaliação reporta-se á data do pedido de inscrição no prédio na matriz**
- ✓ **RELAÇÃO: art. 13º/6 - consequências da não entrega destes elementos (é como se não entregasse a declaração)**

Artigo 38º

Determinação do Valor Patrimonial Tributário

✓ de prédios urbanos para habitação, comércio, indústria e serviços

O objetivo inicial apontava para de 80% do valor de mercado!

Resulta da expressão: $VT = VC \times A \times CA \times CI \times Cq \times Cv$

VT = Valor patrimonial tributário ([art. 7º/1](#))

Vc = Valor base dos prédios edificados [art. 39º](#) – custo médio construção m2. ([revistos anualmente por portaria](#))

A = área bruta de construção + área excedente á área de implantação ([art. 40º](#))

Ca = Coeficiente de afectação ([art. 41º](#))

CI = Coeficiente de localização ([art. 26º/3 e 4 \(RTP\) e \(art. 42º\)](#)) – talvez o que mais influencia. ([revistos trienalmente por portaria](#))

Cq = Coeficiente de qualidade de qualidade e conforto ([art. 43º](#))

Cv = Coeficiente de Vetustez ([art. 44º](#))

(O VPT dos prédios urbanos apurado é arredondado para a dezena de euros superior. ([art. 38/2º](#)))

FATORES OBJETIVOS

60

O Vc e o CI dão alguma flexibilidade ao sistema uma vez que são revistos periodicamente.

➤ **A fórmula assenta em dois grandes grupos de fatores de avaliação:**

✓ **Fatores Gerais (Macro ou de Enquadramento)**

Valor base (valor médio de construção + terreno)
Coeficiente de Localização (Zonamento)

✓ **Fatores Específicos ou Individuais**

Área bruta e de construção
Coeficiente de afectação
Coeficiente de qualidade e conforto
Coeficiente de vetustez

Artigo 39º

Valor Base dos Prédios Edificados - VC

✓ **Corresponde ao valor médio de construção por m2, adicionado do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25% daquele valor**

✓ **O valor médio de construção compreende nomeadamente os encargos diretos e indiretos suportados na construção do edifício, designadamente os relativos a materiais, mão de obra, equipamentos, administração, energia, comunicações o outros consumíveis.**

✓ **Custo médio de construção m2:**

- Valor proposto anualmente pela CNAPU

-2003/04 - €480,00
-2005 - €490,00
-2006/08 - €492,00
-2009 – €487,20
-2010 - € 482,40 -(Portaria n.º 1456/2009 de 30/12)-
-2011 - € 482,40 -(Portaria n.º 1330/2010 de 31/12
-2012 - € 482,40 -(Portaria n.º 307/2011 de 21/12
-2013 - € 482,40 -(Portaria n.º 424/2012 de 28/12)
-2014 - € 482,40 -(Portaria n.º 370/2013 de 27/12)
-2015 - € 482,40 -(Portaria n.º 280/2014 de 30/12)

Exemplo:

Para um custo Médio de construção de 482,40€

$$V_c = 482,4€ + (0.25 \times 482,4€)$$

$$V_c = 603€$$

valor base dos prédios edificados (Vc):

- ✓ **corresponde ao valor médio de construção por m2**
- ✓ **adicionado do valor do m2 do terreno de implantação, fixado em 25% daquele custo (é ficcionado representar 25% daquele custo)**

Processo 0720/09 - Data do Acórdão: 02-12-2009

Sumário: A norma do n.º 1 do artigo 39.º do CIMI, prevendo que o valor base dos prédios edificados

(VC) corresponde ao custo médio da construção por metro quadrado adicionado do valor do metro quadrado de terreno de implantação fixado em 25% daquele custo, aplica-se indistintamente aos SP passivos do imposto indicados no n.ºs 1 e 2 do artigo 8.º do CIMI.

(proprietário, superficiário ...)

Artigo 40º

Área Bruta de construção e Área Excedente à Área de Implantação – A –

$$A = (Aa + Ab) * Caj + Ac + Ad$$

Em que:

Aa = área bruta privativa

coeficiente

1

Ab= área bruta dependentes

0,3

Ac = área do terreno livre até ao limite de 2 vezes da implantação

0,025

Ad = área do terreno livre que excede o limite de 2 vezes de implantação

0,005

Caj representa o coeficiente de ajustamento de áreas;
(em vigor desde 01/07/2007 – art. 40-A)

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

❖ A área bruta privativa
(Aa)-

coeficiente x 1

é a **superfície total** medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes, **incluindo** varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos **com utilização idêntica à do edifício** ou da fracção

❖ As áreas brutas dependentes
(Ab)-

coeficiente x 0,30

são as **áreas cobertas e fechadas** de uso exclusivo, cujas **utilizações são acessórias** relativamente ao uso a que se destina o edifício ou fracção, (garagens, parqueamentos, as arrecadações, as instalações para animais, os sótãos, varandas ...)

❖ Ac –

coeficiente x 0,025

-representa a área do **terreno livre até ao limite de duas** vezes a **área de implantação**: 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,

❖ Ad –

Coeficiente x 0,005

-representa a **área do terreno livre** que excede o limite de duas vezes a área de implantação: **área excedente ao limite de duas vezes a área de implantação** (Ac)

Circular 15/2004, de 30 de Novembro - DSA

Tendo suscitado dúvidas quanto ao enquadramento das áreas das varandas privativas a que se refere o n.º 2 do Art.º 40.º do Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis (CIMI)

1. O disposto no n.º 2 do artigo 40.º do CIMI, que define o conceito de área bruta privativa, abrange as varandas privativas, para além das caves e sótãos privativos, quando tenham utilização idêntica à do edifício ou da fração, a que se aplica o **coeficiente 1**, ou seja, sempre que se trate de **varandas fechadas**, visto que só estas poderão ter a mesma utilização do edifício ou da fração.

Procedimento a seguir

2. Tratando-se de **varandas não fechadas**, as mesmas têm uma utilização acessória relativamente ao uso a que se destina o edifício ou fração e, como tal, ficam abrangidas no n.º 3 do art.º 40.º do CIMI, que define o conceito de área bruta dependente, a que se aplicará o **coeficiente 0,30**.

Artigo 40ºA

Coeficiente de Ajustamento de Áreas (Caj)

CAJ - Artigo 40.º-A IMI (aditado pelo OE/2007)

Aa + 0,30 de AC				CAJ
Habitação	Comércio ou serviços	Indústria	Estacionamento coberto	
< = 100	< = 100	< = 400	< = 100	1,00
>100 - 160	> 100 - 500	> 400 - 1000	< 100 - 500	0,90
> 160 - 220	> 500 - 1000	> 1000 - 3000	> 500 - 1000	0,85
> 220	> 1000	> 3000	> 1000	0,80

Nos terrenos para construção, o coeficiente de ajustamento de áreas (Caj) é aplicado às edificações autorizadas ou previstas, de acordo com as regras previstas no nº5,

○ Exemplo de aplicação do CAJ

Habitação com as seguintes áreas:

Privativa – 200 m²; Dependente – 60 m²;

Cálculo de A:

$$Aa + Ab = (200 + (60 \times 0,30)) \times CAJ = \\ = 218 \times CAJ$$

Aplicação do CAJ

$$100 \times 1 = \dots\dots\dots 100,0 \text{ m}^2$$

$$160 - 100 = 60 \times 0,90 = \dots\dots\dots 54,0 \text{ m}^2$$

$$218 - 160 = 58 \times 0,85 = \dots\dots\dots \underline{49,3 \text{ m}^2}$$

- Soma..... 203,3 m²

○ $V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$

A – área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação (artigo 40.º do CIMI), ou seja,

$$A = (A_a + A_b) \times C_{aj} + A_c + A_d$$

A_c – representa a área do terreno livre até ao limite **de duas** vezes a área de implantação, a que se aplica o coeficiente de 0,025.

A_d – representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, a que se aplica o coeficiente de 0,005.

(Poderá integrar jardins, piscinas, campos de jogos, quintais e outros logradouros.)

Ver exemplo

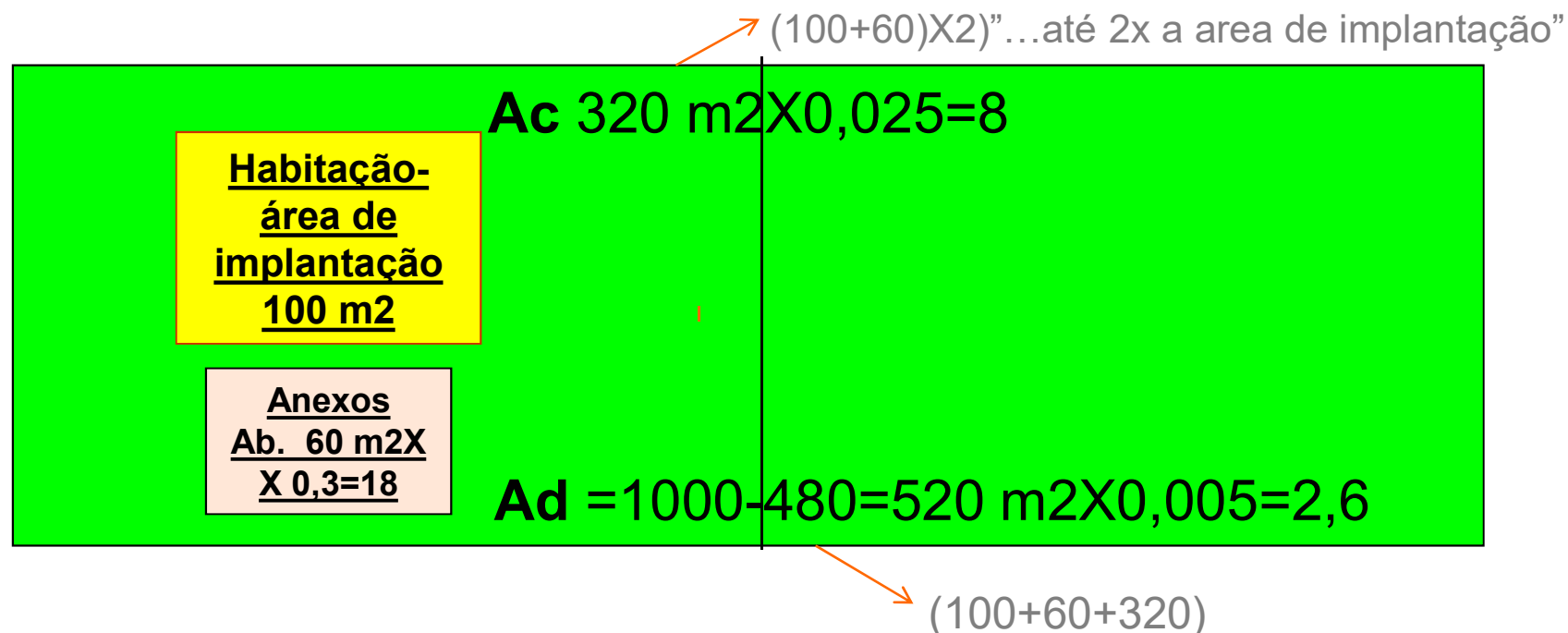


■ $V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$

-Área bruta de construção e área excedente (A)

Desenho: Área total do lote: 1000 m²

Habitação
2 pisos
Valor de
Aa:100X2=
200 m²



Aa	Ab	Ac	Ad	Área final total
Valor de A = $(200 + 18) \times C_{aj} = 203,3 + 8 + 2,6 = 213,9\text{m}^2$				

$100*1+0,9*(160-100)+ 0,85*(218-160)=203,3$

Artigo 41º

Coeficiente de afetação – CA

✓ O coeficiente de afetação (Ca) depende do tipo de utilização dos prédios edificadas, 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 licenciados, em condições muito deficientes de habitabilidade	0,45
Arrecadações e arrumos	0,35

Artigo 42º

Coeficiente de Localização – CL

✓ **Varia entre 0,4 e 3,5**

❖ - podendo se reduzido para 0,35 em situações de edificação dispersa em meio rural

✓ Este coeficiente a aplicar a cada zona homogénea do município pode variar conforme se trate de edifícios afectos á habitação, comercio, industria ou serviços.

✓ São fixados por Portaria, tendo-se em consideração:
(cumulativas – ver acórdão – Processo 377/2010)

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

❖ - **Proximidade de equipamentos sociais**, designadamente escolas, serviços públicos e comércio;

❖ - **Serviços de transportes públicos**;

❖ - **Localização em zonas de elevado valor** de mercado imobiliário

DF: 03 BRAGA

Município / Serv Finanças		Habitação		Comércio		Serviços		Industria	
		min	MAX	min	MAX	min	MAX	min	MAX
345	AMARES	0,50	0,90	0,40	0,70	0,40	0,70	0,40	0,60
353	BARCELOS	0,60	1,25	0,50	1,30	0,50	1,30	0,65	1,00
361	BRAGA 1	0,65	1,30	0,60	1,80	0,50	1,50	0,55	1,25
3425	BRAGA 2	0,65	1,30	0,60	1,80	0,50	1,50	0,55	1,25
370	CABECEIRAS DE BASTO	0,50	0,80	0,40	0,70	0,40	0,70	0,40	0,60
388	CELORICO DE BASTO	0,50	0,75	0,40	0,60	0,40	0,60	0,40	0,50
396	ESPOSENDE	0,60	1,30	0,50	1,30	0,50	1,00	0,60	1,00
400	FAFE	0,60	1,20	0,50	1,40	0,50	1,40	0,50	0,90
418	GUIMARAES 1	0,75	1,30	0,60	1,60	0,65	1,50	0,70	1,20
3476	GUIMARAES 2	0,75	1,30	0,65	1,60	0,65	1,50	0,70	1,20
426	POVOA DE LANHOSO	0,65	0,90	0,60	1,00	0,65	1,00	0,60	0,60
434	TERRAS DE BOURO	0,50	0,80	0,40	0,60	0,40	0,60	0,40	0,50
442	VIEIRA DO MINHO	0,50	0,80	0,40	0,60	0,40	0,60	0,40	0,50
450	VILA N.FAMALICAO 1	0,70	1,30	0,60	1,50	0,60	1,50	0,60	0,85
3590	VILA N.FAMALICAO 2	0,70	1,20	0,60	1,20	0,60	1,20	0,60	0,85
469	VILA VERDE	0,50	0,90	0,40	0,90	0,40	0,90	0,40	0,70
4200	VIZELA	0,80	1,00	0,70	0,95	0,70	0,90	0,70	0,80

Artigo 43º

Coeficiente de Qualidade e Conforto –Cq

- ✓ Pode ser majorado até 1.7 e minorado até 0.5
- ✓ Obtém-se **adicionando á unidade** os coeficientes majorativos e subtraindo os minorativos, que constam das tabelas a seguir indicadas:

vejamos:

Tabelas para prédios urbanos destinados a habitação

TABELA I
Prédios urbanos destinados a habitação

Elementos de qualidade e conforto	Coefficient es
Majorativos:	Até 0,20
Moradias unifamiliares	
Localização em condomínio fechado	0,20
Garagem individual	0,04
Garagem coletiva	0,03
Piscina individual	0,06
Piscina coletiva	0,03
Campos de ténis	0,03
Outros equipamentos de lazer	0,04
Qualidade construtiva	Até 0,15
Localização excecional	Até 0,10
Sistema central de climatização	0,03
Elevadores em edificios de menos de quatro pisos . . .	0,02
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,20

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 eletricidade	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 0,10

Tabelas para prédios urbanos destinados a Comercio, Industria 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
Minotrativos:	
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
Utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis, activas ou passivas	0,10

Artigo 44º

Coeficiente de vetustez (Velhice)– Cv

✓ Tem em vista diferenciar o valor fiscal dos prédios urbanos em função da sua idade, nos seguintes termos:

O coeficiente de vetustez (Cv) é função do número inteiro de anos decorridos :

- ❖ desde a data de emissão de 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	1,00
2 a 8	0,90
9 a 15	0,85
16 a 25	0,80
26 a 40	0,75
41 a 50	0,65
51 a 60	0,55
Mais de 60	0,40

IMI

Exemplo

Habitação localizada em Caldelas

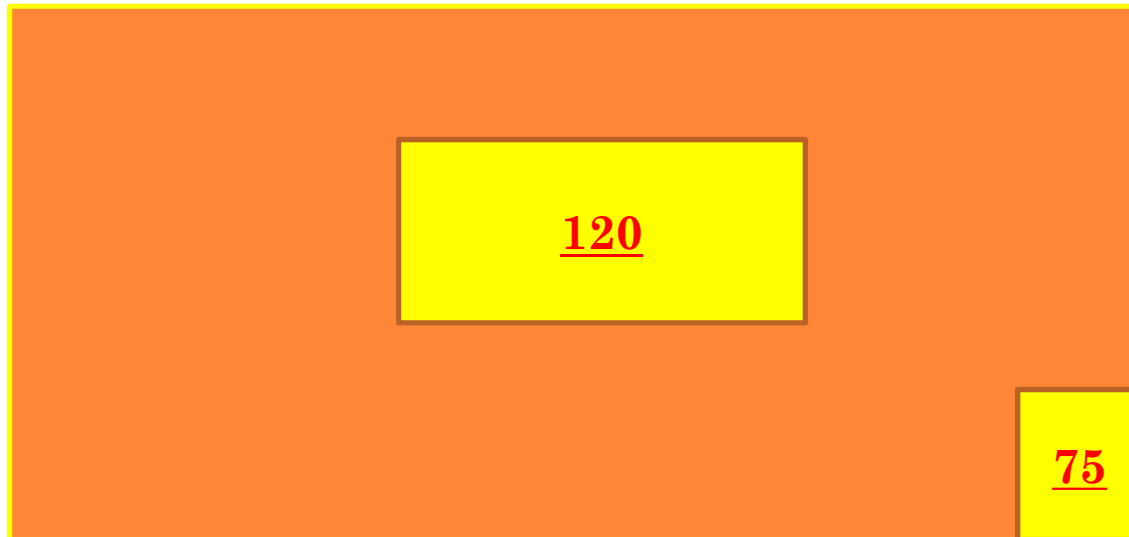
- Moradia unifamiliar (0,1);
- Com 15 anos;
- Implantada num lote com 585 m²;
- Garagem e arrecadação com 75 m²;
- Rés-do-chão com 120 m² e 1º andar com 90 m²;
- Coeficiente de localização é de 0,5;
- Localização em condomínio fechado;
- Garagem individual.

IMI

Exemplo

Área de implantação = 120+75

- Terreno com 585 m²



Exemplo

IMI

Habitação localizada em Caldelas

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

- $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$
 - $(Aa + Ab) = 1 \times (120 + 90) + (0,3 \times 75)$
 $210 + 22,50 = 232,5 > 100$, então
 - $Caj = 100 \times 1 + 0,9(160-100) + 0,85(220-160) + 0,8(210+22,5-220) = \underline{215}$
 - $Ac = (120 + 75) \times 2 = 390 \times 0,025 = \underline{9.75}$
 - $Ad = 585 - 120 - 75 - 390 = \underline{0,0}$
 - $A = \underline{215 + 9,75 = 224,75}$
- $Ca = \underline{1}$
- $Cl = \underline{0,5}$
- $Cq = 1 + 0,1 + 0,2 + 0,04 = \underline{1,34}$ 1+(Moradia unif.+Cond.Fech.+Garagem ind.)
- $Cv = \underline{0,85}$

➡

$$Vt = 603 \times 224,75 \times 1 \times 0,5 \times 1,34 \times 0,85 = \text{€ } 77.181,07 = \text{€ } \underline{77.190}$$

(arredondado para a dezena de euros imediatamente superior(art. 38/2º))

Artigo 45º -

▪ Valor Patrimonial Tributário dos Terrenos para Construção

✓ O VPT dos terrenos para construção, tendo em conta o que antes ficou definido em termos de áreas no artº 40º, as concretas edificações autorizadas e as características das mesmas, tais como acessibilidades, proximidade de equipamentos sociais, transportes públicos e o valor de mercado imobiliário.

✓ **VPT (terreno para construção) = Valor da área de implantação do edifício a construir + valor terreno adjacente**

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

Esta percentagem pode variar em função da localização do terreno e da afectação da construção (habitação, comércio, indústria ou serviços)

➤ **O valor da área adjacente:** até ao limite de duas vezes a área de implantação (A_c), o coeficiente de 0,025, e na área excedente ao limite de duas vezes a área de implantação (A_d) o de 0,005. (art.º40 nº4)

➤ Quando o documento comprovativo de viabilidade construtiva a que se refere o artigo 37.º apenas faça referência aos índices do PDM, devem os peritos avaliadores estimar, fundamentadamente, a respectiva área de construção, tendo em consideração, designadamente, as áreas médias de construção da zona envolvente

Artigo 46º

Valor Patrimonial Tributário dos Prédios da espécie “Outros”

- “outros” prédios urbanos (onde se incluem, por exemplo, os campos de golf e de futebol, as pedreiras, as barragens,...) :
 - ✓ No caso de edifícios, o valor patrimonial tributável é determinado nos termos do artigo 38º com as necessárias adaptações. (por exemplo ao nível do factor Cq).
 - ✓ No caso de não ser possível utilizar as regras do artigo 38º, o perito deve utilizar o método do custo adicionado do valor do terreno.
 - ✓ No caso dos terrenos, o seu valor unitário corresponde ao que resulta da aplicação do coeficiente 0.005 referido no nº4 do artigo 40º ao produto do valor base dos prédios edificadas pelo coeficiente de localização.
 - ✓ No caso de prédios urbanos em ruínas é determinado como se de um terreno se tratasse, de acordo com deliberação da CM

Reclamação da Avaliação... e... Segunda avaliação

Artigo 68º -

▪ (remunerações e transportes dos peritos avaliadores)

✓ Ficam a cargo do sujeito passivo as despesas de avaliação efetuada a seu pedido, sempre que o valor contestado se mantenha ou aumente.

✓ Ficam a cargo das câmaras municipais as despesas de avaliação efetuada a seu pedido, sempre que em resultado desta, não for dada razão *a requerente na sua pretensão



Não é aplicável sempre que haja lugar ao pagamento da taxa prevista no n.º 4 do artigo 76.º

Artigo 75º, - Segunda avaliação direta (de prédios rústicos)

- ✓ Pode ser **solicitada pelo SP**, ou, promovida pelo chefe de finanças **no prazo de 30 dias a contar da data da notificação ao SP**,
- ✓ Sendo promovida pelo chefe de finanças deve o SP ser notificado para no prazo de 20 dias declarar se pretende integrar a comissão ou nomear um representante,
- ✓ É realizada por uma comissão composta por dois peritos regionais designados pelo DF, um dos quais preside, e pelo sujeito passivo ou seu representante (artº74/1).

Caso a segunda avaliação seja requerida pelos SP, e se, em resultado desta, o VPT se mantenha ou aumente, as despesas com a avaliação são por estes reembolsadas à Direcção –Geral dos Impostos.

SEGUNDA AVALIAÇÃO DE PRÉDIOS URBANOS NOS TERMOS DO CIMI - ART 76º

- Quando a primeira avaliação tiver sido feita no âmbito do CIMI, ou seja, se a avaliação foi efetuada por se tratar de prédios omissos, novos, modificados, **a 2.ª avaliação deve ser requerida e efetuada, nos termos do artigo 76.º do CIMI.**
- A 2.ª avaliação, também, poderá ter como fundamento **a distorção do VPT**, apurado nos termos do artigo 38.º e seguintes, **relativamente ao valor normal de mercado.**

IMI – RECLAMAÇÕES E IMPUGNAÇÕES DA AVALIAÇÃO

SEGUNDAS AVALIAÇÕES

Valor distorcido do valor normal de mercado:

- a)** Quando o VPT é superior em mais de 15% ao valor normal do mercado;
- b)** Quando o prédio apresente características valorativas (ex. – sumptuosidade, áreas invulgares e arquitetura) que o diferenciem do padrão para a zona e o VPT é inferior em mais de 15% do valor normal do mercado

Neste caso, a comissão efetua a avaliação em causa e fixa novo VPT que releva apenas para efeitos de IRS, IRC e IMT, devidamente fundamentada, de acordo com o método do custo adicionado do valor do terreno ou por aplicação do método comparativo dos valores de mercado.

IMI – RECLAMAÇÕES E IMPUGNAÇÕES DA AVALIAÇÃO

SEGUNDAS AVALIAÇÕES - Artigo 76º

1. Quem pode requerer:

O sujeito passivo, a câmara ou o chefe das finanças

2. Prazo:

30 dias contados da data em que o SP tenha sido notificado.

3. Composição da comissão:

Perito regional designado pelo director de finanças, um vogal nomeado pela respectiva câmara municipal e o sujeito passivo ou seu representante.

IMI – RECLAMAÇÕES E IMPUGNAÇÕES DA AVALIAÇÃO

SEGUNDAS AVALIAÇÕES

4. Fundamentos:

Temos 2 tipos (embora não se distinga)

- a) Na avaliação “normal” – a inobservância do disposto no art. 38º (areas, coeficientes ...) e vale para todos os impostos.
- b) Na avaliação “especial” – quando o valor se apresente distorcido relativamente ao valor de mercado e não vale para todos os impostos.

5. Custos

- a) Na 2ª avaliação – (do artº 76)- taxa a fixar entre 7,5 e 30 unidades de conta

(1 unidade de conta = € 102, logo entre € 765 e € 3.060, tendo em conta a complexidade da matéria)

(nota.: o montante é devolvido se o valor patrimonial fosse considerar distorcido. Caiu com o OE2012)

Nota: podemos utilizar “tudo” para demonstrar que o VM é X ou Y

IMI – RECLAMAÇÕES E IMPUGNAÇÕES DA AVALIAÇÃO

SEGUNDAS AVALIAÇÕES

6. A quem aproveitam:

A todos independentemente de quem as requeira

7. Abrangência :

- a) Na avaliação normal – Produz efeitos no âmbito de todos os impostos;
- b) Na avaliação especial – releva **apenas** para efeitos de IRS, IRC e IMT.

8. Método de apreciação:

- a) Na avaliação normal – Fórmula do art. 38 e ss;
- b) Na avaliação especial – nas edificações, **segundo o método de custo, ou, nos terrenos para construção**, por aplicação do método comparativo dos valores de mercado.

•RELAÇÃO: art. 118º - suspensão da liquidação

Cfr. 131. – a reclamação deve ser decidida no prazo de 90 dias, excepto a reclamação do VPT excessivo que é de 180 dias.

TAXAS, LIQUIDAÇÃO E PAGAMENTO

IMI - TAXAS

ARTIGO 112º – TAXAS

As *taxas do imposto municipal sobre imóveis* são as seguintes:

- a) *Prédios rústicos: 0,8%;*
- c) *Prédios urbanos avaliados, nos termos do CIMI: 0,3 %
a 0,45 %. (2016)*

Artigo 112º Taxas

➤ As taxas serão elevadas para o triplo no caso de prédios urbanos devolutos há mais de uma ano (**conceito DL 159/2006**) e de prédios em ruínas **exceto** quanto ao património imobiliário público.

➤ **Prédios propriedade de residentes em offshores: a taxa é de 7,5%**
(**não se aplica** aos prédios que **sejam propriedade de pessoas singulares**) (nº17)

Tratando-se de prédios constituídos por parte rústica e urbana, aplica-se ao valor patrimonial tributário de cada parte a respetiva taxa.

(As taxas para os prédios urbanos são fixadas, dentro dos limites previstos e em cada ano, pelos municípios, mediante deliberação das Assembleias Municipais, podendo fazê-lo por freguesias).

ARTIGO 112º-A – PRÉDIOS DE S.P. COM DEPENDENTES A CARGO

- nº 1 ○ Os municípios mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto, nos casos de **imóvel destinado a habitação própria e permanente do s.p. e do seu agregado familiar**, que seja efetivamente afeto a tal fim, atendendo ao número de dependentes que, nos termos do Código do IRS, compõem o agregado familiar do proprietário a 31 de dezembro, de acordo com a seguinte tabela:

Número de dependentes a cargo – dedução fixa:

1 – 20€,

2 – 40€

3 – 70€

- nº 2
e 3 ○ A deliberação deve ser comunicada à AT até 31 Dez. e a verificação dos pressupostos para a redução da tx de IMI é efetuada pela AT, de forma automática e com base nos elementos constantes nas matrizes, nos registos e nas declarações de rendimentos (... ver os restantes nº deste artigo)

Artigo 113º

Liquidação - Competência e prazos de liquidação

✓ O imposto é liquidado, anualmente, em relação a cada município, com base nos VPT dos prédios situados no território Português

✓ em relação aos sujeitos passivos que constem das matrizes em **31 de Dezembro do ano a que o mesmo respeita**

A liquidação é efetuada - em **Fevereiro e Abril do ano seguinte**

✓ As liquidações de anos anteriores – logo que o prédio seja inscrito na matriz ou haja alteração do valor patrimonial.

✓ As restantes liquidações – a todo o tempo (sem prejuízo do prazo de caducidade)

✓ Sempre que os pressupostos da **isenção deixem de verificar-se** e os sujeitos passivos não dêem cumprimento ao disposto da al. g) do n.º 1 do art.º 13º, **procede-se à liquidação extraordinária do imposto desde o ano, inclusive, ao da caducidade da isenção.**

✓ Não há lugar a qualquer liquidação sempre que o montante do imposto a cobrar seja inferior a 10€ (isenção técnica).

Artigo 120º

Prazo de pagamento

- ✓ Pagamento em 3 prestações – maio, agosto e novembro, se o imposto > a 500€
- ✓ Pagamento em 2 prestações – maio e novembro, se imposto > 100€ e <= 500€
- ✓ Pagamento em 1 só prestação – maio, se imposto <= a 100€

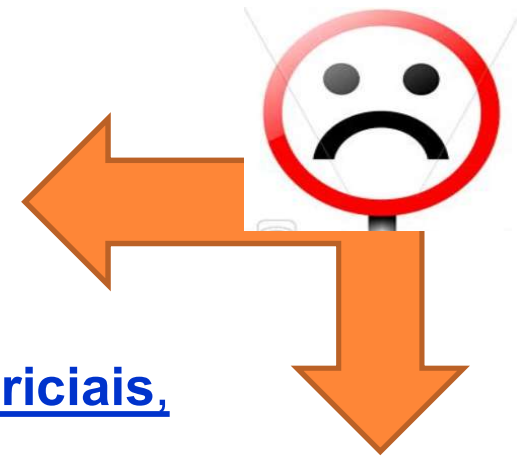
- ✓ Sempre que a **liquidação deva ter lugar fora do prazo** referido no n.º 2 do artigo 113.º o sujeito passivo é notificado para proceder ao pagamento, devendo fazê-lo até ao **fim do mês seguinte ao da notificação**.

- ✓ O pagamento do imposto **de anos anteriores**, por motivo imputável aos serviços, efetua-se **com intervalos de 6 meses mas contados a partir do mês seguinte** ao da notificação e da liquidação.

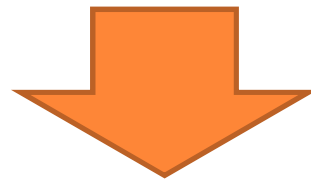
GARANTIAS

Artigo. 130º - Reclamação das matrizes

- Os sujeitos passivos, câmara e junta de freguesia podem, **a todo o tempo**,
- reclamar de qualquer incorreção nas inscrições matriciais,



Sem prejuízo de no caso de VPT ser considerado desatualizado –
estabilidade 3 anos;



Conforme o nº 4 o VPT resultante de avaliação direta só pode ser objeto de alteração com o fundamento no VPT desatualizado por meio de avaliação decorridos três anos sobre a data da atualização o prédio na matriz ou;

Nº 9 – VPT resultante da avaliação geral...a partir do 3º ano seguinte ao da entrada em vigor (entrou em vigor em 2011 logo....a partir de 2015.....)

O direito de reclamar as desconformidades das matrizes, previsto no CIMI

- **Notas:** $V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$
- Para os prédios que já foram avaliados segundo as normas do CIMI, mas que já foram avaliados há mais de 3 anos, **poderá haver interesse na avaliação pelo seguinte:**
 - valor base por metro quadrado (V_c) (atualmente é de €603);
 - coeficiente de ajustamento de áreas (C_{aj}) (entrou em vigor a partir de 01 de Julho de 2007);
 - coeficiente de vetustez (C_v)
- Esta avaliação (fundamento em VPT excessivo) **tem a natureza de 1.^a avaliação** pelo que, **caso** o sujeito passivo **não concorde** com ela, ainda **pode pedir uma segunda avaliação**, nos termos do art.º 76.º do CIMI.

Artigo 131º

▪ Competência e prazo para apreciar as reclamações

- ✓ As reclamações podem ser **apresentadas no SF** da área do domicílio fiscal do reclamante
- ✓ É da **competência do chefe de finanças** da área da situação dos prédios
- ✓ Devendo ser decidida no **prazo de 90 dias**, excepto a reclamação do **VPT excessivo que é de 180 dias**.

Artigo 132 º

▪ Formas das reclamações

- ✓ com fundamento em erro na designação das pessoas, suas residências ou na descrição do prédio **podem ser verbais** caso o reclamante apresente prova documental ou a mesma exista no SF;
- ✓ Com os **restantes fundamentos** são apresentadas **por escrito**.
- ✓ E , estas devem ser acompanhadas de prova documental (art133º)

Artigo 138º

Atualização Periódica do VPT

Os valores patrimoniais tributários são **atualizados de 3 em 3 anos:**

- ✓ Por aplicação de **coeficientes de desvalorização da moeda** correspondente ao ano da última avaliação ou atualização – Para prédios COMERCIAIS, INDUSTRIAS E DE SERVIÇOS
- ✓ Por aplicação de um **coeficiente correspondente a 75% do fator de atualização**– Para prédios HABITACIONAIS, TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO E OUTROS

A Villalux, Lda. iniciou em junho de 2017 a construção de um prédio destinado a um novo restaurante, edificado num terreno para construção localizado na Quinta do Lago, prevendo-se a respetiva conclusão para junho de 2018.

Questão 21.:

O pedido de inscrição do referido prédio na matriz deverá ser efetuado:

- a) Nos trinta dias seguintes à conclusão das obras do edifício.
- b) Até ao final do segundo mês seguinte ao da conclusão das obras do edifício.
- c) Nos sessenta dias seguintes à conclusão das obras do edifício, sendo o imposto devido a partir de 2018, inclusive.
- d) Nos sessenta dias seguintes à conclusão das obras do edifício, sendo o imposto devido a partir de 2019, inclusive.

A oficina(SEMPRE A ANDAR, SA) funciona num imóvel adquirido em 2009, tendo a escritura de compra e venda sido efectuada pelo valor de 400.000€. Sobre este valor, incidiu IMT que foi pago antes da aquisição. O valor patrimonial tributável deste imóvel veio a ser fixado em 430.000€ e o seu justo valor, calculado pelo método dos fluxos de caixa descontados, é de 500.000€.

Em Aveiro, aplicam-se as taxas máximas dos escalões indicados no n.º 1 do art.112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) – variavam à data entre 0,2% e 0,4%, .

QUESTÃO 24.

O IMI a pagar anualmente pela SEMPRE A ANDAR, SA relativo à oficina será de:

- a) 1.600€
- b) 1.720€.
- c) 2.800€.
- d) 3.010€.

Na QUEIJOGAL é consumida uma grande quantidade de rações, com a alimentação dos animais. Nos últimos tempos, o preço dessas rações tem subido vertiginosamente, em consequência dos aumentos de preços dos cereais. Reagindo ao aumento do preço das rações, **os administradores da QUEIJOGAL decidiram adquirir, em finais de Janeiro de 2007, livre de quaisquer ónus ou encargos, uma propriedade rústica.** Na herdade, com uma área bruta de 200 hectares, produzem-se cereais que são usados na alimentação dos animais da empresa. **A liquidação do IMI da herdade relativo ao ano fiscal de 2006 foi efectuada em Fevereiro de 2007 e o imposto foi pago pela QUEIJOGAL.**

O IMI liquidado em Fevereiro de 2007, relativo à herdade recentemente adquirida, e pago pela QUEIJOGAL:

- a) Não poderá ser aceite como custo fiscal de 2007 porque respeita ao ano de 2006.*
- b) Não poderá ser aceite como custo fiscal de 2007 porque, de acordo com a Lei, deveria ter sido suportado pelo anterior proprietário.*
- c) Poderia não ter sido pago, ao abrigo da possibilidade legal de diferimento do pagamento de impostos.*
- d) É aceite como custo fiscal, pois foi pago pela QUEIJOGAL.*

AIMI (ADICIONAL AO IMI)

ASPETOS PRINCIPAIS

Artº 135º-A a 135º-M do CIMI

105

(Lei 42/2016, de 28 de dezembro, OE2017)

INCIDÊNCIA

- O AIMI é devido pelas pessoas singulares, coletivas, bem como por estruturas ou centros de interesses coletivos sem personalidade jurídica e heranças indivisas, que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários de prédios urbanos situados no território português.
- **Estão excluídos** de AIMI, prédios urbanos classificados como afetos a **“comércio, indústria, ou serviços” e “outros”**.
- O valor tributável corresponde ao somatório dos valores patrimoniais tributários (**VPT** dos prédios urbanos detidos por cada sujeito passivo **reportados a 1 de janeiro de cada ano**).

Deduções/Isenções

- No caso de pessoas singulares e heranças indivisas, é aplicável uma dedução de € 600.000 ao valor tributável. Aos sujeitos passivos casados ou em união de facto, que optem pela tributação conjunta, é aplicável o direito a uma dedução de € 1.200.000 sobre a soma do VPT dos prédios na sua titularidade.
- Estão excluídos do valor tributável os VPT dos imóveis que: beneficiaram de isenção ou não sujeição de IMI no ano anterior; se destinem à construção de habitação social(...); VPT não exceder 20xvalor do IAS; titulares sejam cooperativas de habitação e construção e associação de moradores.

Taxas

- As taxas aplicadas aos sujeitos passivos, após deduções previstas, são as seguintes:

Sujeito passivo	Taxa (%)
Pessoas singulares ⁽¹⁾ e heranças indivisas	0,7
Pessoas coletivas ⁽²⁾	0,4
Prédios detidos por entidades em paraísos fiscais	7,5

(1) Ao valor tributável superior a € 1.000.000 e inferior a € 2.000.000, ou o dobro para sujeitos passivos casados ou em união de facto, é aplicada uma taxa marginal de 1%, quando o sujeito passivo seja pessoa singular.

(2) No caso de prédios, detidos por pess. coletivas, afetos ao uso pessoal dos titulares do capital, dos membros dos órgãos sociais ou de quaisquer órgãos da administração, gerência ou fiscalização, é aplicada uma tx de 0,7%, sendo aplicável à parcela do valor tributável que exceda € 1.000.000 e seja igual ou inferior a € 2.000.000 uma taxa marginal de 1% e a tx marginal de 1,5% para a parcela que exceda € 2.000.000.

Prazo de liquidação e pagamento

- O AIMI é liquidado pela AT em junho de cada ano, efetuando-se o respetivo pagamento no mês de setembro.

Dedução em IRS

- O AIMI é dedutível à fração da coleta correspondente aos rendimentos líquidos gerados por imóveis sujeitos a AIMI, no caso de englobamento; ou dedutível à coleta, no caso de aplicação da taxa liberatória de 28% aos rendimentos prediais, nos restantes casos. A dedução à coleta também é aplicável, a sujeitos passivos titulares de rendimentos da Categoria B obtidos no âmbito de atividades de arrendamento ou hospedagem.

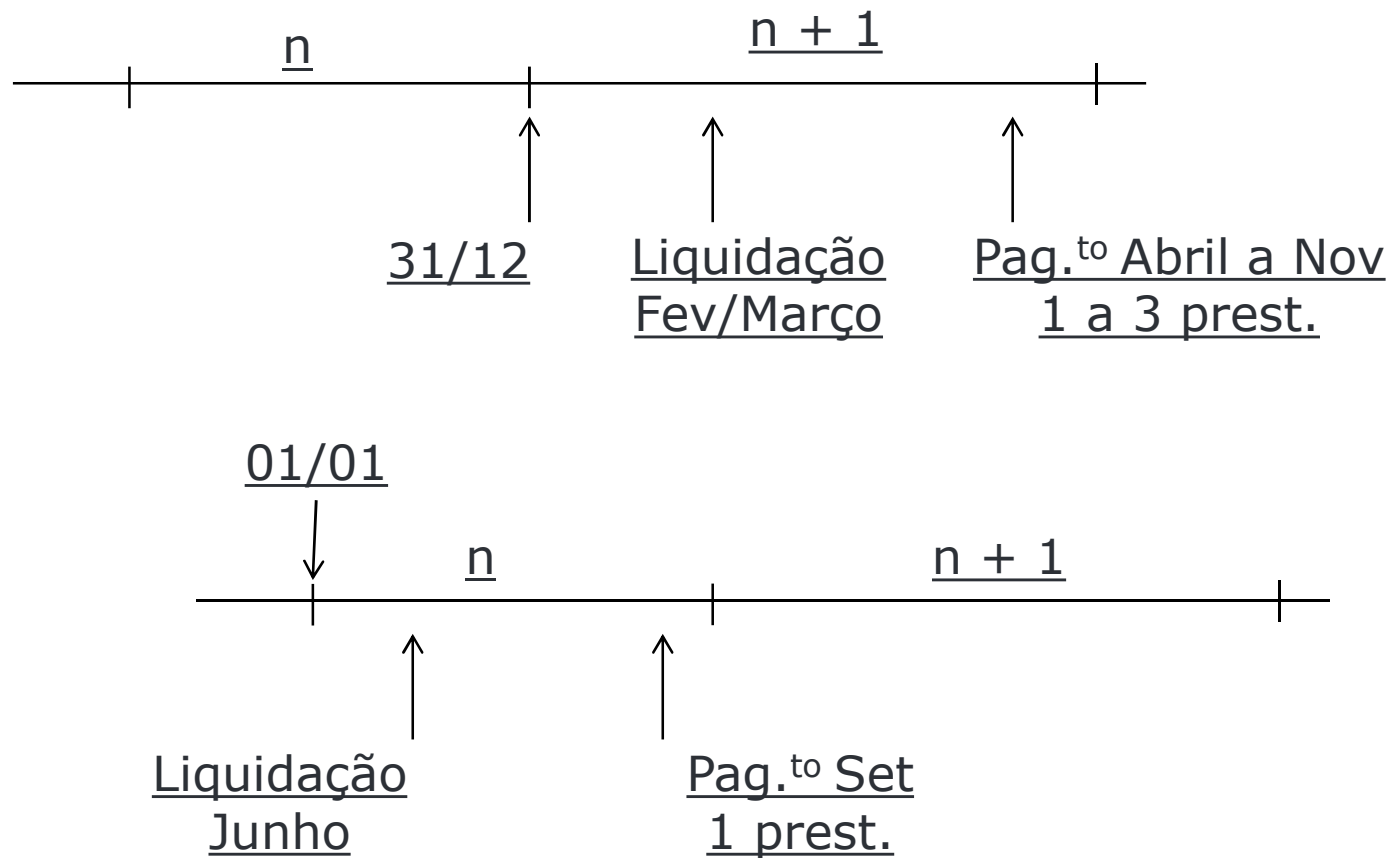
Dedução em IRC

- Os sujeitos passivos têm a opção de dedução à coleta do AIMI pago, limitada à fração da coleta correspondente aos rendimentos gerados por imóveis sujeitos a AIMI, no âmbito de atividades de arrendamento ou hospedagem. Esta opção pela dedução à coleta prejudica a dedução do AIMI na determinação do lucro tributável em sede de IRC.

AIMI (Adicional ao IMI)

IMI

AIMI



Questão 16:

No que se refere ao montante do **AIMI** pago pela ABC – Compra, Venda e Gestão de Imóveis, S.A. durante o exercício de 2018:

- a) A sociedade pode optar por deduzi-lo à coleta do IRC, apurada nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 90.º do Código do IRC, até à sua concorrência, limitada à fração correspondente aos rendimentos gerados por imóveis, a ele sujeitos, no âmbito de atividade de arrendamento ou hospedagem.
- b) A sociedade pode optar por deduzi-lo à coleta do IRC, apurada nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 90.º do Código do IRC, até à sua concorrência, independentemente da afetação dos imóveis a ele sujeitos.
- c) A sociedade é obrigada a deduzir à coleta do IRC o AIMI, até à sua concorrência, limitada à fração correspondente aos rendimentos gerados por imóveis, a ele sujeitos, no âmbito de atividade de arrendamento ou hospedagem.
- d) Nenhuma das anteriores.

Votos de bons resultados