

I M T

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

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

Entrada em vigor em 1 de Janeiro de 2004

março de 2019 - 37º Ed. C.P. OCC

CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS - CIMT

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

O IMT, que substituiu o imposto municipal de sisa, continuou a incidir sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade sobre imóveis e das figuras parcelares desse direito, podendo estes direitos transmitir-se sob diversas formas ou ocorrer na constituição ou extinção de diversos tipos de contratos.

Além dos factos que integram a regra geral da incidência objetiva, o Código também a ficcional, como transmissões sujeitas a imposto, determinadas operações que direta ou indiretamente implicam a transmissão de bens imóveis e que se revestem de características económicas que justificam o seu enquadramento no âmbito da incidência.

É o caso, por exemplo,

-das promessas de aquisição e alienação acompanhadas da tradição dos bens,

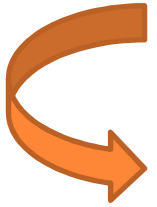
-do contrato de locação em que seja desde logo clausulada a posterior venda do imóvel,

-dos arrendamentos a longo prazo e

- da aquisição de partes sociais que confirmam ao titular uma participação dominante em determinadas sociedades comerciais se o seu activo for constituído por bens imóveis.

Porém, o Código vem *alargar a base de incidência a negócios jurídicos* que, embora anteriores ou mesmo laterais à formalização de contratos translativos de imóveis, têm um resultado económico equivalente mas que passam ao lado de qualquer tipo de tributação.

É o caso:



-das cedências sucessivas da posição contratual de promitentes adquirentes nos contratos promessa de compra e venda que,



sendo frequentemente utilizados *por alguns promotores imobiliários com o objetivo legítimo de antecipar o financiamento da construção e por investidores com o objectivo de obter alguns lucros,*

mas que, na maioria das vezes, não são declarados, quer para efeitos de tributação do rendimento quer para efeitos de tributação da transmissão.

Assim, a celebração dos contratos-promessa em que seja clausulado que o promitente adquirente poderá ceder a sua posição contratual a terceiro, bem como essas mesmas cedências, **passam a integrar a incidência**,

ainda que, em obediência ao princípio da neutralidade, a tributação seja feita apenas pela parte do preço paga em cada um destes contratos, aplicando se a taxa que corresponder à totalidade do preço acordado e,

por outro lado, sempre que o promitente adquirente ou cessionário venha a celebrar o contrato definitivo, o imposto já pago por ele será levado em conta na liquidação final.

-Outra forma frequente de contornar a tributação é a utilização de procurações, vulgarmente designadas por procurações irrevogáveis, em que o representado renuncia ao direito de revogar a procuração,

conferindo ao representante um resultado económico equivalente ao do exercício do direito de propriedade, uma vez que, na maioria dos casos, este paga a totalidade do preço do imóvel ao representado, passando, em termos práticos, a poder alienar o bem a um terceiro.

Nestes casos, o procurador e o substabelecido ficarão sujeitos a tributação pelas taxas de 5% ou de 6,5%, consoante a procuração confira poderes para alienar prédios rústicos ou urbanos, não podendo pois beneficiar de qualquer isenção ou redução de taxas...

O quê e quem está sujeito a IMT

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

Incidência geral – artº 1º

Incidência objetiva e territorial - artº 2º

Incidência simultânea a IMT e a imposto do selo - artº 3º

Incidência subjetiva - artº 4º

Nascimento da obrigação tributária - artº 5º

Artigo 1.º

Incidência **Real**

✓ IMT incide sobre as transmissões ONEROSAS previstas nos artigos seguintes, qualquer que seja o título por que se operem.

✓ Para efeitos do IMT, o conceito de prédio é o definido no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

(Admite o conceito tal como definido no CIMI (CIMI- Artº.2º))

.....é toda a fração de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico,

Notas:

-Nada é dito relativamente à forma – NÃO diz que tem que ser por escrito!

-Logo poderá ser verbal.



-Exemplo da “tradição”

-ex.: STA de 27/03/1979,-..... em que num contrato promessa só estava assinado pelo promitente vendedor mas em que houve “tradição”...

Assim o conceito de transmissão para efeitos de incidência do IMT encontra-se moldado em termos de, por um lado, prescindir da validade formal do título translativo e, por outro, de **acolher a vertente económica dos negócios onerosos** sobre bens imóveis, quando o legislador ficciona a transmissão.

Artigo 2.º

Incidência **objetiva** e **territorial**

NOTA :

Trata-se de uma norma de incidência real e objetiva.

-para além da incidência geral do nº 1, tem as ficções legais dos nº s 2, 3 e 5.



Embora o legislador não tenha aqui utilizado a terminologia do “nomeadamente”, esta norma deve ser interpretada como uma **norma de carácter aberto**, pelo modo como se encontra construída e pelo uso das expressões “são ainda “ e “ são também “.

Neste sentido, estarão sujeitos a imposto, todos os factos elencados nos seus diversos números, mas ainda todos os outros que se enquadrem no princípio geral da transmissão onerosa sobre bens imóveis.

Artigo 2.º

Incidência **objetiva** e **territorial**

Nº 1 - O IMT incide sobre as transmissões (de bens imóveis situados no território nacional) a título oneroso, do :

✓ **direito de propriedade**; ou

✓ **de figuras parcelares desse direito**. (direitos reais menores)



Art. 2º, nº 1 - inc. objetiva e territorial (aquisição a título oneroso de um imóvel)

Art. 4º - Inc. subjetiva – (o imposto é devido pelos adquirentes dos bens imóveis)

Art. 5º - Nasc.da Obrigação tributária - (constitui-se no momento em que ocorrer a transmissão)

Art. 22º, n. 1 - Momento da Liquidação (a liquidação precede o ato translativo-Antes do contrato)

Art. 36º nº1) - Prazo de pagamento (no próprio dia da liquidação ou no 1º dia útil seguinte)

Art. 17º – Taxas (depende do tipo de bem imóvel)

Matéria Coletável :

Art. 12º, n.1 (o valor do ato ou do contrato ou sobre o VPT dos imóveis, consoante o que for maior.)

Art 12º n.4, regra 5ª - Dação em pagamento

Art. 12º, n.4, regra 14ª - O valor dos bens imóveis adquiridos pelo locatário no termo da vigência do contrato de locação financeira será o valor residual

Art. 12º, n.4, regra 2ª , 3ª, 14ª e 15ª - V. T. (Direito de superfície)

Art. 12º, n.4, regra 7º e 8ª - V. T. (Usufruto, uso e habitação)

Art. 13º - (regras especiais na determinação do VT dos direitos reais menores)

Anotação: *Figura parcelar , grosso modo, é um direito em que a “propriedade” , a propriedade plena, pode ser dividida...*

- ❖ **Nua propriedade ou Raiz** - Dissociação/destaque entre o direito de propriedade e o direito de uso
- ❖ **Usufruto** - Direito de gozar temporária e plenamente uma coisa ou direito alheio, sem alterar a sua forma ou subsistencia- 1439º ss, C.C.
- ❖ **Uso e Habitação** - Faculdade de se servir de certa coisa alheia e haver os respetivos frutos, na medida das necessidades, quer do titular, quer da sua família;
- Quando este direito se refere a casas de morada, chama-se direito de habitação - 1484º ss, C.C.
- ❖ **Direito de superfície** - Faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio, ou de nele fazer ou manter plantações - 1524º ss, C.C.
- ❖ **Servidão predial** - Encargo imposto num prédio em proveito exclusivo de outro prédio pertencente a dono diferente
1543º ss, C.C.

Exemplo prático:

Amâncio adquiriu um imóvel 2015, destinado a serviços, situado em Barcelos, tendo a escritura de compra e venda sido efetuada pelo valor de 400.000€.

Sobre este valor, incidiu IMT que foi pago antes da aquisição. Sabe-se que valor patrimonial tributável deste imóvel foi fixado em 430.000€.

Art. 1º - inc. geral – (sobre as transmissões onerosas)

Art. 2º, nº 1 - inc. objetiva e territorial (aquisição a título oneroso de um imóvel (P.U. não habitacional)

Art. 4º - inc. subjetiva – (o imposto é devido pelos adquirentes dos bens imóveis– O Amâncio)

Art. 5º - Nasc.da Obrigação tributária - (constitui-se no momento em que ocorrer a transmissão)

Art. 12º nº 1 e nº 5- Valor tributável – (valor do contrato ou VPT , consoante o que for maior)

Art. 17º nº 1 al d) - Taxa - (outros prédios urbanos – 6,5%)

Art. 19º nº1 - Liquidação (é da iniciativa dos interessados – Mod.1)

Art. 21º nº1 - Competência para a liquidação (o IMT é liquidado pelos serviços centrais da DGI)

Art. 22º, 1 - Momento da Liquidação (a liquidação precede o ato translativo-Antes do contrato)

Art. 36 nº1) - Prazo de pagamento (no próprio dia da liquidação ou no 1º dia útil seguinte)

Montante a pagar = 27.950 €

.....

Nº 2 - Integram, ainda, o conceito de transmissão de bens imóveis:

Anotação: Conceito fiscal de transmissão de bens imóveis é bem **mais amplo** que na lei civil.

Vejamos as situações ficcionadas como transmissão:

Nº 2 b) - O arrendamento com a cláusula de que os bens arrendados se tornam propriedade do arrendatário depois de satisfeitas todas as rendas acordadas;

Esta norma de incidência destina-se a abarcar contratos que têm os mesmos efeitos da compra e venda, em que o preço é pago parcelarmente no tempo, embora as partes lhes possam atribuir outras designações.

É diferente do contrato de locação financeira.

Neste, só haverá transmissão do imóvel se e **quando o locatário exercer** o seu direito de o adquirir.

Até então a sua posse é titulada como contrato de locação, irrelevante para efeitos de IMT, não obstante tais contratos serem tratados como de aquisição directa de imóveis nos planos contabilísticos e de tributação do rendimento.

Valor tributável - Art. 12º nº1 e nº 5, al. g) – (As importâncias das rendas acordadas - Considera-se valor do acto ou contrato);

Exemplo :

Uma imobiliária que detém um prédio, decide celebrar simultaneamente um contrato de arrendamento e um contrato de promessa de compra e venda, relativo a essa mesma fração, com o mesmo SP.

A ideia é a de que o SP durante dois anos pague uma renda mais alta e que depois o valor a pagar no final desse ano seja inferior.

Quais as implicações fiscais da situação acima descrita?

Neste caso, o promitente-comprador entra na posse de bens em nome alheio.

➤ **Na realidade, o que se verifica é que o promitente-comprador entrou de facto na posse do bem como arrendatário, sendo portanto detentor em nome alheio.**

➤ **Situação adversa à da contemplada na alínea b) do n.º 2 do art. 2º do CIMT, uma vez que a inserção no contrato de arrendamento de uma cláusula segundo a qual os bens arrendados se tornarão propriedade do arrendatário depois de satisfeitas as rendas contratualizadas torna o contrato semelhante à compra e venda com condição suspensiva, devendo o IMT ser liquidado antes da celebração do negócio.**

➤ **Assim, no caso referido, apenas haverá lugar à incidência do IMT no momento da tradição (termo do contrato de arrendamento), sendo certo que o valor tributável será o constante do contrato ou o VPT, consoante o que for maior (n.º 1 do art. 12º do CIMT).**

Nº 2 c) Os arrendamentos ou subarrendamentos a longo prazo, os que devam durar mais de 30 anos,

Proporciona ao arrendatário um resultado económico próximo do da aquisição do direito de propriedade.

O Código Civil proíbe o contrato de arrendamento > 30 anos. Contudo o DL 394/88 prevê a sua duração até 70 anos, se estivermos no domínio dos arrendamentos florestais.

Exemplo

Um arrendamento de um terreno florestal por 45 anos, com o VPT de € 18.000;
A renda anual é de € 800;
A taxa de IMT é de 5%.

Comentário

800×20 (rendimento fundiário) = € 16.000

Como o VPT é superior, o valor do IMT é $18.000 \times 5\% = € 900$

Nota: Se o arrendatário adquirir o prédio, o IMT a pagar corresponderá à diferença entre o valor que tinha na data do arrendamento e o preço ou o VPT que tiver na data da transmissão

- MC - Art. 12º, nº 4, regra 10ª - 1ª Parte: V.T. (20 x renda anual se => VPT)
- 2ª Parte: Aquisição pelo arrendatário (VPT à data da aquisição ou V. Declarado se >- VPT à data do arrendamento)

Nº 2 - Para efeitos do n.º 1, integram, ainda, o conceito de transmissão de bens imóveis:

➤ CONTRATOS PROMESSA DE COMPRA E VENDA

C.C.: Art. 410 ºe ss (Contrato-promessa)

nº 2. a) - **As promessa de compra e venda com tradição:**

A tradição, consiste no abandono, de modo inequívoco, do gozo e fruição do imóvel pelo promitente alienante, colocando-se na disponibilidade do promitente adquirente por forma a que seja a este possibilitado o exercício de actos possessórios sobre ele

Transmissão fiscal:

- logo que verificada a tradição para o promitente adquirente, ou
- quando este esteja usufruindo os bens,

exceto,



se se tratar de aquisição de habitação para **residência própria e permanente** do adquirente ou do seu agregado familiar, **salvo se este ceder a posição contratual.**

(artigo 2º, 2 a) e nº 3 do CIMT)

Sujeito passivo (incidência subjetiva): art.4
—... adquirente do bem imóvel

Exemplo :

A empresa SEMPREACONSTRUIR, celebrou um contrato-promessa para a aquisição de um terreno para construção.

De imediato começou a construir uma moradia nesse terreno.

COMENTÁRIO

O **Contrato promessa**, por si só **não** produz qualquer facto tributário.

Porém, se for seguido de tradição ou posse, operará transmissão fiscal (alínea a) do nº 2 do artigo 2º do CIMT) ,

Veja-se o NASCIMENTO DA OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA – art.5º nº 2 “... .constitui-se no momento em que ocorrer a transmissão.”

Nos termos do art. 36º nº 5, o IMT → deve ser liquidado e pago, nestes casos, no prazo de 30 dias a contar da data da tradição do imóvel;

e, de acordo com a alínea a) do nº 3 do artigo 18º do CIRC e alínea a) do nº 3 do artigo 10 do CIRS) → deve ser contabilizada a venda em sede do vendedor e a compra em sede do adquirente.

- Quando for celebrada a escritura, já só se opera transmissão civil.
- Já não haverá nada a contabilizar a não ser os custos adicionais de compra.

- Considera-se que também há lugar a transmissão de bens imóveis para efeitos do n.º 1, na outorga de:

➤ CONTRATOS PROMESSA DE COMPRA E VENDA



Nº 3 - a) - **Contratos COM cláusula de livre cedência.**

“Celebração de contrato-promessa de aquisição e alienação de bens imóveis em que seja **clausulado** no contrato ou posteriormente que o promitente **adquirente pode ceder a sua posição** contratual a terceiro”

.....

Incidência objetiva: (alínea a) do n.º 3 do artigo 2º) - A inclusão desta clausula, por si só, já produz um facto tributário

Matéria coletável: (regra 18 do n.º 4 do artº 12, e n.º 5 do artº 17)

- Valor do sinal e reforços previstos, mas a taxa será a correspondente a todo o preço acordado no contrato, não lhe sendo aplicável a taxa referida na alínea a) do n.º 1 do art.º 17.

Sujeito passivo (incidência subjetiva): (**artº 4º alínea e**);

1º promitente adquirente e sucessivos promitentes adquirentes

.....

-Natureza do pagamento:

- a título definitivo **salvo** o último com quem venha a ser realizada a escritura (Artº 22 nº3);

- negócio concretiza-se como promitente comprador: -Pagamento **por conta**
- quando se concretiza com terceiro: **-Pagamento a título definitivo**

-Liquidação e prazo do pagamento:

-Liquidação antes da celebração do contrato;

e

- paga/ no dia da liquidação ou 1º dia útil seguinte

(art.22º nº2 e art.36ºnº1)

➤ CONTRATOS PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Nº 3 - b) **As cessões da posição contratual ao abrigo da cláusula**

“Cessão da posição contratual no exercício do direito conferido por contrato-promessa referido na alínea anterior”

-Incidência (alínea b) do nº 3 do artigo 2º CIMT)

.... Na 1º cedência e cedências futuras:- serão tributadas no cessionário;
(Não são tributadas em sede do cedente porque já o foram);

-Nascimento da obrigação

..... Na 1º cedência e cedências futuras : -antes da cessão (artº 22, nº 2)

-Sujeito passivo:

... 1º cessionário e sucessivos cessionários (artº 4º alínea e)

-Em ambos - Quando celebrar escritura c/ um dos contraentes :

- Liquidação adicional ou
- Restituição (se existir isenção ou redução de taxa)

(artº 22, nº 3 e 49º, nº 3)

Matéria Coletável:

-1ª cedência e Cedências futuras: -**parte do preço pago** pelo cessionário ao cedente; (nº 1 e 4, R18ª do artº12º)

Taxa aplicável:

- a **correspondente** ao **valor do ato ou contrato** (s/sinal); (Artº 17º, nº 5)

Natureza do pagamento: -a **título definitivo** salvo o último com quem venha a ser realizada a escritura; (22 nº2 e 3)

-Prazo de liquidação e pagamento: -antes da cedência (nº 2 do artigo 22º e 36º nº1);

CONTRATO-PROMESSA DE AQUISIÇÃO E ALIENAÇÃO

C/ CLAUSULA DE LIVRE CEDÊNCIA

Cálculo da taxa correspondente ao preço global:

-Exemplo prático: (artigo 17º n 5º)

Pedro celebra um contrato promessa de compra e venda, c/ clausula de livre cedência, de um imóvel, em que declara que será **exclusivamente** destinado à sua habitação própria e permanente, pelo preço de 200 000 €, mas cujo VPT é de 195.000€

$$\begin{aligned} 172\,348,00 \times 2,2636\% &= €\,3\,901,27 \\ (200\,000,00 - 172\,348,00) &= 27\,652,00 \times 7\% = \underline{€\,1\,935,64} \\ &= €\,5\,836,91 \end{aligned}$$

Deve ser aplicada a taxa da al. b) do art.17/1

logo,

$$\begin{aligned} 5\,836,91€ : 200\,000\,€ &= 0,0291845 \text{ ou} \\ 5\,836,91€ \times (100/200000) &= 2.91845\% \end{aligned}$$

A taxa a aplicar ao valor pago por cada um dos cessionários será pois de 2,91845%

Art. 17º Taxas

a) Habitação própria e permanente

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 92 407	0	0
De mais de 92 407 e até 126 403	2	0,537 9
De mais de 126 403 e até 172 348	5	1,727 4
De mais de 172 348 e até 287 213	7	3,836 1
De mais de 287 213 e até 574 323	8	-
Superior a 574 323	6 (taxa única)	

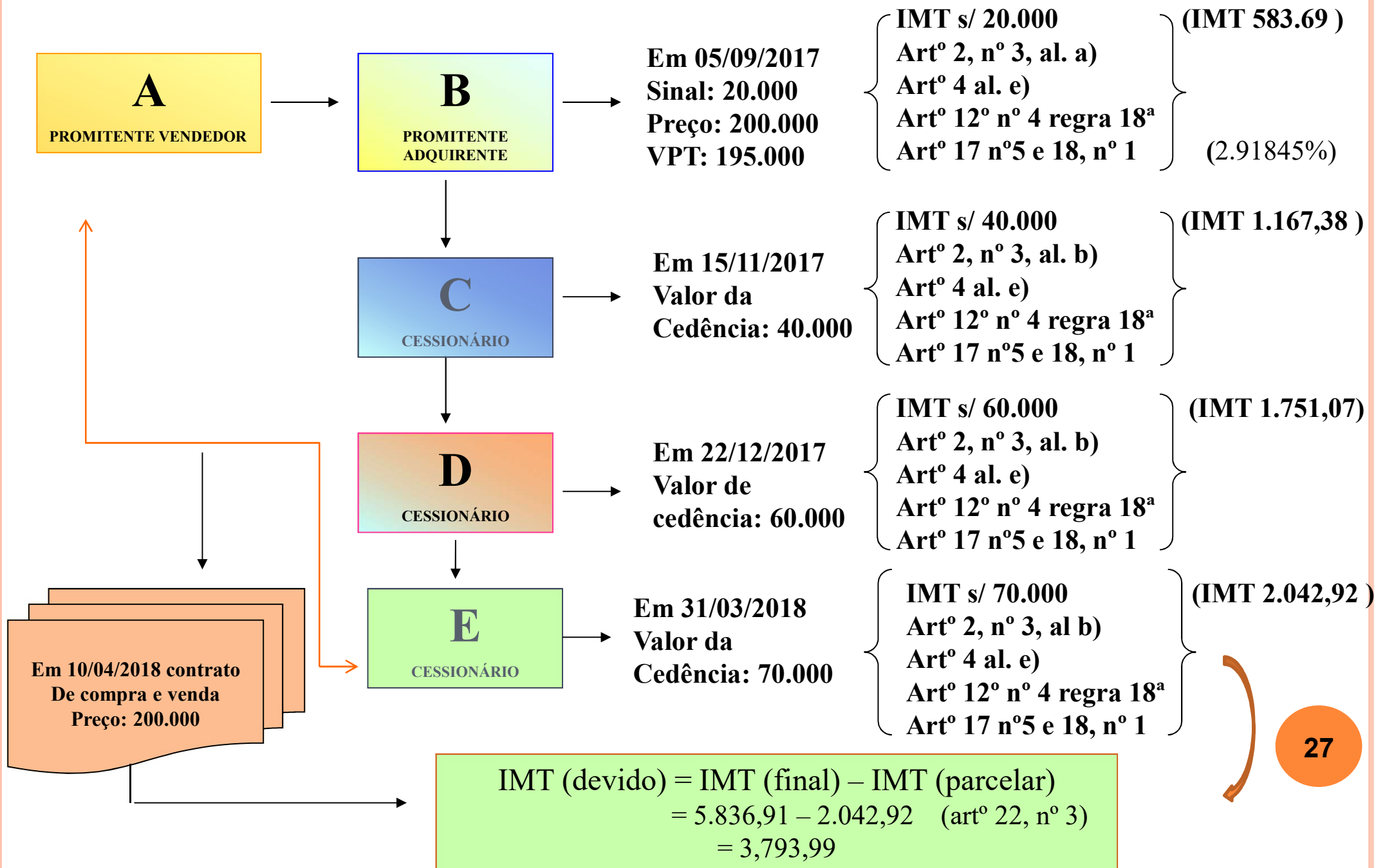
(*) No limite superior do escalão
(Redacção da Lei n.º 55-A/2010 - 31/12)

b) Habitação

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 92 407	1	1
De mais de 92 407 e até 126 403	2	1,268 9
De mais de 126 403 e até 172 348	5	2,263 6
De mais de 172 348 e até 287 213	7	4,157 8
De mais de 287 213 e até 550 836	8	-
Superior a 550 836	6 (taxa única)	

(*) No limite superior do escalão
(Redacção da Lei n.º 55-A/2010 - 31/12)

CONTRATO-PROMESSA DE AQUISIÇÃO E ALIENAÇÃO C/ CLAUSULA DE LIVRE CEDÊNCIA



Ex.:

Amâncio, celebrou com Bento em 05 de Janeiro de 2017, um contrato de promessa de compra e venda com cláusula de livre cedência de posição no contrato, em que esta promete adquirir uma fração autónoma exclusivamente para habitação própria e permanente, tendo já dado (sinal) 20.000€ no momento da formalização do contrato. O preço previsto é de 200.000€ e o VPT é de 195.000€.

Qual o valor do IMT a pagar?

Art. 1º - *inc. geral*

Art. 2º, nº 3, a) - *inc. objectiva e territorial*

Art. 4º, e) - *Promitente adquirente/cessionário*

Art. 12º nº 4, r. 18ª - *Valor do sinal e reforços já previstos*

Art. 17º nº 5 - *tx correspondente a todo o preço*

Art. 19º nº 1 - *Liquidação*

Art. 22º, 2 - *Momento da Liquidação (Antes do contrato/cessão com liq. Adicional)*

C.C.: Art. 424º e ss (*Cessão da posição contratual– Noção e requisitos*)

Art. 36 nº 1) - *Prazo de pagamento*

Valor a pagar de IMT: $20.000 \times 2.91845\% = 583,69\text{€}$

Dias mais tarde Bento cede a sua posição no contrato a Carlos, pelo valor contratual de 40.000€.

Carlos também deve pagar IMT, assim calculado:

$$\text{Valor a pagar de IMT: } 40.000 \times 2.91845\% = 1\,167,38\text{€}$$

Finalmente em 8 de Abril, Carlos celebre com Amâncio a escritura de compra e venda do referido imóvel.

Há correção de da liquidação que lhe foi efectuada, pela seguinte forma:

$$172\,348,00 \times 2,2636\% = \text{€}3.901,27$$

$$27\,652,00 \times 7\% = \underline{\text{€}1.935,64}$$

$$= \text{€}5.836,91$$

$$\underline{(-) \text{€}1.167,38} \quad (\text{imp. já pago por Carlos})$$

$$\text{€}4.669,53 \quad (\text{imp.a pagar por Carlos})$$

➤ CONTRATOS PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Nº3 e) **Cedência de posição contratual** ou ajuste de revenda **sem** que para tal esteja habilitado. (artº 2º, 3, e))

Esta cedência contratual **não** estava prevista no contrato!

-Incidência objetiva

“Cedência de posição ou ajuste de revenda, por parte do promitente adquirente num contrato-promessa de aquisição e alienação, vindo o contrato definitivo a ser celebrado entre o primitivo promitente alienante e o terceiro.”

-Nascimento da obrigação -se, e quando, o contrato definitivo for celebrado entre o primitivo promitente alienante e o terceiro. (artº 2º, 3, e))

-Sujeito passivo:

Promitente comprador e agora cedente da posição (contraente originário)

• **Possibilidade de exclusão** -(ver o art. 4º alínea g) - **só aproveita ao primitivo promitente comprador!**

(se o mesmo declarar no prazo de 30 dias a contar da cessão da posição contratual ou do ajuste de revenda que não houve lugar ao pagamento ou recebimento de qualquer quantia, para além da que constava como sinal)

-Matéria Coletável:

-VPT ou preço segundo a regra geral (art. 12º nº 1 e nº4);

-Taxa aplicável: -a **correspondente** ao preço ou ao VPT
consoante o que for maior; (art. 17º)

- Natureza do pagamento: -a título definitivo;

-Prazo de pagamento:

-Terceiro -antes da escritura ;

-Cedente **-30 de dias** após a escritura com o terceiro.
(alínea a) do nº 9 do artigo 36º);

Cedência de posição contratual sem cláusula de livre cedência?

Não há IMT. ????(O promitente vendedor vem dizer que só vende a quem assinou o contrato)

Se o vendedor vier a assinar com o último, é porque aceitou (está a validar), logo a AF vai exigir a B, C, D, etc.,

Exemplo :

A, vendedor, promete vender a B um prédio por € 100.000, recebendo de sinal € 10.000.

B, cede a sua posição a C, por € 25.000 (ganha 15.000 e o prédio já vai em € 115.000)

C, cede a sua posição a D, por € 45.000 (ganha € 20.000 e o prédio já vai em € 135.000)

A, aceita fazer a escritura com D. - Valida todas as cedências!

**A, vendedor, vem dizer que vendeu por € 100.000.
Logo, só vai receber € 90.000 (já tinha recebido € 10.000 de B)**

Em D - O prédio vai ser contabilizado por € 145.000 (se inventários) na 32X por € 100.000 e na 32Y por € 45.000.

Estes contratos “passaram ao lado” do IMT.

Vão pagar todos IMT s/ € 100.000 ou o VPT se superior!

Têm 30 dias para proceder ao pagamento (artº36º nº 9 a))

- Para efeitos do n.º 1, integram, ainda, o conceito de transmissão de bens imóveis:

Transmissões de partes de capital das sociedades

Art. 2º nº 2 d) -Aquisições a título oneroso:

de **partes sociais** ou de **quotas** nas sociedades em nome coletivo (& Ca), em comandita simples ou por quotas (*Lda*),

Incidência:

-Haverá liquidação de IMT quando:

-tais sociedades **possuam bens imóveis, e**

-algum dos **sócios fique a dispor** de, pelo menos, **75%** do capital social,

ou,

- o número de **sócios se reduza a dois**, casados ou unidos de facto

(artº 2º, nº 2, alínea d)

Nas transmissões onerosas o notário fiscaliza o IMT.

Em sede do locatário, **não se aplica a imóveis em locação financeira.**

Matéria coletável: (art. 12 nº4 R 19)

- 
- pelo **VPT dos imóveis correspondente à quota** maioritária, ou,
 - pelo **valor total** desses bens caso da **redução a dois casados ou unidos**

em ambas as situações **pelo valor do balanço, se superior;** (R19 a))

- no caso de **aquisições sucessivas**, o imposto será liquidado **sobre a diferença dos valores** (R19 b))
- no **caso de dissolução** se os imóveis ficarem a pertencer aos sócios já tributados, o imposto incidirá sobre a diferença; (R19 c))

A sociedade “BETA, LDA” tem no seu ativo um imóvel, destinado a comércio, cujo VPT é de 200.000,00, sendo este o valor relevado no seu balanço. O capital social de está distribuído pelos sócios A, B, e C, nas percentagens de 50%, 25% e 25% respectivamente. O sócio B pretende alienar a sua quota, sendo que ficou decidido em ata que seria A quem a iria adquirir de imediato, sendo ainda deliberado que adquiriria 3 meses mais tarde 10% da quota de C. Ficando assim, A com uma representação na sociedade de 75% do Capital Social e posteriormente de 85%.

Sendo o IMT liquidado, pela aquisição a B, da seguinte forma, uma vez que A passa a dispor de 75% ou mais do C. Social (Art. 2º nº 2 d) :

$$\begin{aligned} 200.000,00 \times 75\% &= 150.000,00 & (\text{M.C.: art. 12 nº4 R 19 al a)}) \\ 150.000,00 \times 6,5\% &= 9.750,00 \end{aligned}$$

E, pela aquisição a C:

$$\begin{aligned} 200.000,00 \times 85\% &= 170.000,00 \\ 170.000,00 - 150.000,00 &= 20.000 & (\text{M.C.: art. 12 nº4 R 19 al b)}) \\ 20.000 \times 6,5\% &= 1.300,00 \end{aligned}$$

É ficcionada uma transmissão.

Justifica-se?

Trata-se de situações em que o predomínio da titularidade do capital social terá como consequência um resultado económico próximo do da titularidade sobre os imóveis detidos pela sociedade

Não envolve a mudança jurídica da propriedade, isto é, não determinam a sujeição a IMI. (continua a ser pago pela sociedade)

A sociedade Z, Lda., possui um imóvel, tem dois sócios, (A e B), cada um com 50% do capital social.

| O sócio B pretende alienar 45% da sua quota a C, esposa de A, ficando o capital distribuído por:

| Sócio A - 50%;

Sócia C (esposa de A) - 45% e

Sócio B - 5%.

| Quais as implicações em sede de IMT?

COMENTÁRIO

| Conforme disposto na alínea d) do n.º 2 do artigo 2.º, do CIMT, apenas se encontra sujeita a IMT a aquisição de quotas, nas sociedades por quotas que possuam bens imóveis, quando, por tal aquisição:

-Algum dos sócios fique a dispor de, pelo menos, 75% do capital social; ou

-O número de sócios se reduza a dois, sendo casados ou unidos de facto (até março de 2016 a redação era: “marido e mulher, casados no regime de comunhão geral de bens ou de adquiridos”)

Assim, dado que não se enquadra nas normas de incidência, conclui-se que esta situação não está sujeita a IMT

A empresa FISCO, Lda., adquiriu uma Loja por Leasing. A empresa continua a pagar o Leasing, mas vai ceder agora 80% do Capital Social para novos sócios.

| Esta transmissão obriga a liquidar IMT sobre a Loja?

COMENTÁRIO

Para que possa haver tributação em IMT no caso de cedência de quotas para além da verificação de outras condições referidas na alínea d) do n.º 2 do art.º 2.º do CIMT, é indispensável que do património da sociedade, a que as quotas respeitam, façam parte bens imóveis.

Ora, a sociedade não é detentora do direito de propriedade do imóvel (loja), uma vez que este continua a pertencer à locadora, pelo que não haverá lugar a tributação.

Concluindo: A sujeição a IMT da aquisição de partes sociais numa sociedade por quotas que tenha imóveis no seu património, conforme decorre do disposto na alínea d) do n.º2 do art.º 2.º do CIMT, só se verifica em duas hipóteses:

- Com a aquisição, algum dos sócios fique a dispor de, pelo menos, 75% do CS, ou
- O número de sócios se reduza a dois, sendo casados ou unidos de facto (até março de 2016 a redação era : “sendo marido e mulher, casados no regime de comunhão geral de bens ou de adquiridos”).

ANDRÉ, detentor de uma participação de 70% no capital social da sociedade XPTO, S.A., de cujo ativo constam bens imóveis, adquiriu uma nova participação de 10% dessa mesma sociedade.

I Quais as implicações em sede de IMT?

(Comentário):

De acordo com o art. 2º, n.º 2 al. d), 1ª parte, do CIMT, há sujeição a IMT pela aquisição de partes sociais ou de quotas nas sociedades em nome coletivo, em comandita simples ou por quotas, quando tais sociedades possuam bens imóveis, e quando por aquela aquisição, por amortização ou quaisquer outros factos, algum dos sócios fique a dispor de, pelo menos, 75% do capital social.

Na questão em análise, apesar da percentagem adquirida ser de 80%, ou seja, superior a 75%, não há qualquer relevância em sede de IMT uma vez que se trata de ações e a regra de incidência descrita não se aplica às sociedades cujo capital está dividido em ações

**EM 2002 um sócio adquiriu uma quota de 98%.
A sociedade não tinha imóveis, logo não há IMT.**

**Em 2004 a sociedade comprou um imóvel por € 100.000, tendo sido avaliado por € 120.000. (sociedade pagou inicialmente IMT sobre € 100.000 e posteriormente sobre € 20.000) -
O prédio está contabilizado por € 120.000.**

Em 2015 o sócio comprou os 2% ficando com 100%.

Há uma instrução administrativa (ainda da SISA) que vem dizer que o sócio terá de pagar IMT, porque não tinha pago nada anteriormente (art. 12º nº4, regra 19, alinea b))

Vai pagar sobre € 120.000 que é o valor correspondente à totalidade e comparando com o valor da contabilidade (é do balanço) se superior.

A AF vem dizer que se já tinha participação > que 75% e não pagou nada, agora vai ter que pagar.

Parece ser pouco compreensível. A sociedade pagou em 2004. O sócio paga em 2015 sobre 100%.

Paga-se 2 vezes sobre o mesmo imóvel e continua no mesmo proprietário!

É uma ficção fiscal (art. 2º nº 2-d)). E se a sociedade mais tarde vender ao sócio?

➤ Procurações irrevogáveis

A título de exemplo, imagine-se que Amâncio pretendia comprar um imóvel a Berta para o revender a Castro mas, para se furtar ao pagamento do IMT, em vez de o comprar obtém de Berta uma procuração irrevogável pagando-lhe o preço e, munido dessa procuração, vende depois em nome de Berta o prédio a Castro por um preço superior.

Num caso desses, Amâncio obteria um benefício com a alienação do imóvel, igual ao que obteria se tivesse comprado o imóvel a Berta e depois o tivesse revendido mais caro, mas sem ter tido que pagar IMT.

➤ Para impedir que isso aconteça, **a lei equipara a emissão de uma procuração irrevogável ou o seu substabelecimento a terceiro a uma transmissão onerosa para efeitos de incidência do IMT,**

➤ impondo que aquando do ato notarial o procurador ou o substabelecido faça prova de que já pagou o respetivo imposto, devendo para o efeito ser indicado o preço estipulado e o valor patrimonial tributário do imóvel, incidindo a taxa do IMT sobre o maior desses valores.

➤ Procurações irrevogáveis

NOTA:

- Visa pôr termo a situações em que o resultado económico é semelhante ao exercício do direito de propriedade.
- O procurador paga a totalidade (preço) do imóvel e pode dispor dele para o alienar. Estas situações, a par de serem propiciadoras de evasão fiscal eram ainda um meio privilegiado do exercício de mediação imobiliária.
- Pode dizer-se que se tratam de medidas anti-abuso.

A natureza jurídica das **procurações** **é diferente** do mandato.

No **mandato** há a obrigação (é um contrato) em que o **mandatário tem o dever de exercer a prestação** a que se obriga.

A **procuração** é um **negócio jurídico unilateral** conferindo ao procurador o poder de praticar determinado ato jurídico por conta de outrem.

IN PREAMBULO - O procurador e o substabelecido ficarão sujeitos a tributação pelas taxas de 5% ou de 6,5%, consoante a procuração confira poderes para alienar prédios rústicos ou urbanos, não podendo pois beneficiar de qualquer isenção ou redução de taxas, sem prejuízo de delas virem a beneficiar, se o contrato definitivo de compra e venda vier a ser celebrado com o procurador ou com o substabelecido

Nº3 c) e d)- Procurações irrevogáveis (Imóveis e partes sociais)

c) “Outorga de procuração que confira poderes de alienação de bem imóvel ou de partes sociais ou unidades de participação a que se refere a alínea d) e e) do n.º 2 em que, por renúncia ao direito de revogação ou cláusula de natureza semelhante, o representado deixe de poder revogar a procuração;

d) *Outorga de instrumento com substabelecimento de procuração com os poderes e efeitos previstos na alínea anterior;”*

- **Incidência:** -a própria procuração ou seu substabelecimento já **produz por si** mesma um **facto tributário**; -(artº 2º,nº 3, al.c) e d))
- **O facto gerador** - ocorre no momento da emissão da outorga (art. 5º nº2)
- **Sujeito passivo:** - o procurador (art.4º al. f)) – (não lhe sendo aplicável qualquer redução ou isenção de taxa)
- **Valor coletável:** -O preço ou o VPT (nº 1 do artº 12);
Sendo participações sociais: -O valor do balanço ou o VPT, correspondente à quota;
- O IMT deve ser **liquidado e pago** antes da outorga notarial; (art.22 nº 2 e 36 nº1)
- **Duplo controlo das procurações irrevogáveis no CIMT** (artº 49º)

Quanto à Natureza das Liquidações (art. 22 nº 3)

❖ Caso a escritura se venha a efetuar com o **procurador** ou com quem tiver sido **substabelecido**:

-haverá liquidação adicional da diferença se a houver ou anulando-se se houver isenção (**pagamento por conta**) (nº3 do 22º)

❖ Caso a escritura venha a ser celebrada **com um terceiro**:

- verificar-se-á aqui uma nova transmissão, tributada nos termos gerais. (**pagamento inicial definitivo**) (nº3 do 22º à contrário)

*Cfr. –
C.C.: Art. 262 ° e ss (Procuração - regime), e
Art. 1170° e ss (Revogação do mandato)*

Berta celebra em 05/09/2018, uma procuração irrevogável a favor de Amâncio, dando-lhe plenos poderes para negociar o seu prédio urbano destinado a habitação, inscrito na matriz sob o artigo 5221, fracção AA, com o valor patrimonial tributário de 225.000,00€, sendo que o valor de mercado se estima em 235 000€.

Quem é o sujeito passivo?

Qual o montante a pagar?

Quando é liquidado o IMT?

Art. 2º, nº 3, c)

Art. 4º, f) - IMT devido por Amâncio

Art. 12º, 1

Art. 17º, d)

Art. 22º, 2 - liquidação do IMT deve ser pedida até 05/09/2018

Art. 36º, 1 - pago até 05/09/2014

- IMT: $235\ 000\text{€} \times 6.5\% = 15\ 275,00\text{€}$

nº 5 -Em virtude do disposto no n.º 1, são também sujeitas ao IMT:

nº 5 a) Contratos que tenham funcionado como transmissão

A resolução, invalidade ou extinção, por MÚTUO CONSENSO:

➤ Não anula os efeitos fiscais da primeira transmissão

➤ e opera uma segunda de sentido contrário.

NOTA: *Aqui temos uma verdadeira transmissão do direito de propriedade, não se tratando, por isso, de uma ficção fiscal.*

“A resolução, invalidade ou extinção, por mútuo consenso, dos contratos de compra e venda ou troca de bens imóveis e as do respectivo **contrato-promessa, quando, **neste último caso ocorrerem depois de passados 10 anos sobre a tradição ou posse**”;**

- O imposto relativo à primeira transmissão pode em caso de resolução do contrato, ser proporcionalmente anulado se a mesma ocorrer antes de decorridos 8 anos sobre aquela transmissão, conf. o art. 45º (1/8 do IMT pago por cada ano x nº de anos até completar 8)

- Em virtude do disposto no n.º 1, são também sujeitas a IMT:

➤ n.º 5 b) Permutas de bens imóveis

“ As permutas, pela diferença declarada de valores ou pela diferença entre os valores patrimoniais tributários, consoante a que for maior;”

Assim: Contrato será tratado como permuta quando houver diferença:

- nos valores declarados ou - diferenças nos VTP's:

-Sujeito passivo: qualquer que seja o título por que se opere, o imposto é devido pelo permutante que receber os bens de maior valor. (art. 4º al c))

Valor coletável: -toma-se para base da liquidação a diferença declarada de valores, quando superior à diferença entre os valores patrimoniais tributários; (artº 12 nº4 R 4);

“...entendendo-se como de troca ou permuta :

o contrato em que as prestações de ambos os permutantes compreendem bens imóveis, ainda que futuros;” (art. 4º al c) 2º parte)

➤ Permutas de bens imóveis

Sujeição nas permutas:

Troca de um bem presente por outro bem presente
– na data do contrato; - Artº 2º, 1 e 2, 4º c), 5º nº 2)

Troca de um bem presente por um bem absolutamente futuro ...com projeto de construção aprovado

-na data do contrato; (Artº 2º, 1 e 2, 4º c), 5º nº 3 e 14º nº2 e 3 ...36º nº 10 al. a)

ex– A troca de terrenos para construção por prédios a construir

Troca de um bem presente por um bem relativamente futuro – Na data em que o bem futuro se torne presente. (Artº 2º, 1 e 2, 4º d), 5º nº 3 e 14º nº2 e 3 ...36º nº 10 al b))

Código Civil – ART. 211º (Coisas futuras)

“São coisas futuras as que não estão em poder do disponente, ou a que este não tem direito, ao tempo da declaração negocial.”

Bens absolutamente futuros – São aqueles que **não existem** na ordem jurídica.

Bens relativamente futuros – São aqueles que existem mas não estão ainda no património do disponente.

Exemplo

Os sujeitos passivos A e B decidiram realizar um contrato de permuta, nas seguintes condições:

O sujeito passivo A entrega ao B a sua moradia, que tem o VPT de € 200.000;

O sujeito passivo B entrega ao A o seu apartamento, com o VPT de € 150.000 e ainda mais € 30.000.

▪

Comentários:

Diferença de VPT (200.000-150.000) é de € 50.000;

Diferença de valores declarados = 30.000 (entregues em dinheiro).

Estamos perante uma permuta de imóveis, sujeita a IMT pela diferença de VPT, uma vez que é a maior das duas diferenças.

Como tal, a taxa a aplicar será sobre os € 50.000

O SP é o permutante que receber os bens de maior valor, ou seja, neste exemplo será o SP B.

Devemos neste caso em atenção a isenção prevista na circular 10/89 e art. 9 CIMT, que vem isentar os pagamentos de IMT até € 92.407.

No caso concreto, e pensando que B vai afetar o imóvel à sua habitação própria e permanente, uma vez que € 50.000 é inferior a € 92.407, não haverá lugar ao pagamento de IMT, pois beneficia da isenção.

Ex:

O António troca o seu terreno para construção por uma determinada fração autónoma do prédio urbano (uma loja) que a Constrói, Lda vai edificar, mais € 10 000 que esta lhe paga na data da escritura.

Não houve entretanto tradição ou posse no terreno.

A escritura foi celebrada no Cartório Notarial de Barcelos em 5-02-2017 e as obras de construção começaram nesse dia; o projeto foi aprovado pela CM da Barcelos em 2-02-2017.

Será imposto devido ? Desde quando ? Por quem ? Qual o seu montante? Que prazo e local existe para o pagamento? Quais as entidades competentes para o liquidar e para o receber?

- Será **devido IMT** neste caso (esta permuta está sujeita a IMT - artº 2º, nº 5 b) do CIMT).
- Tal imposto é devido **desde 05-02-2017 pela Constroi Lda**, face à **diferença declarada de valores (€ 10 000)**. (4º c) e d);
- **O IMT assim devido é imediatamente do montante de € 650** (10 000x 6,5%) (12º, 4 R 4ª e 17º, 1 d);
- A **liquidação é da competência dos Serviços Centrais** sob promoção do Serviço Local de Finanças competente, mediante a apresentação pela Constrói da declaração devidamente preenchida (19º , 20º e 21º) e o pagamento terá de ser feito na Tesouraria de Finanças ... (37º) no próprio **dia da liquidação** **ou** no **primeiro dia útil seguinte** (36º, 1 e 10 a)).

Além disso,

- A Notária, não poderia em 5-02-2017 celebrar a escritura de compra e venda sem lhe ser apresentada a prova do pagamento do IMT (49º, 1);
- Todavia, a liquidação dos 650 euros é provisória.

Qualquer dos bens permutados tem de ser avaliado:

- O terreno terá de ser avaliado (caso ainda não tenha sido), pelos critérios do artº 45º do CIMI (12º,2)
- e o bem futuro – a fracção – é por ficção legal considerado bem presente na data de aprovação do respectivo projecto, no caso, 2-02-2017 (5º,3 e 14º,2 e 3).

Com base nos elementos do projecto será a fracção permutada objeto de avaliação, conforme os critérios e cálculos previstos nos artºs 38º a 44º do CIMI.

Obtido assim o VPT, quer do terreno, quer da fracção, se verificará quem recebe o maior valor(artº4º, c) e logo, se verá quem é realmente o sujeito passivo do IMT e o valor deste.

Pode até acontecer que já não seja a Constrói Lda o SP, mas o António, hipótese em que se tem que anular e restituir os 650 euros provisoriamente liquidados à Constrói.

nº 5 c) O excesso da quota-parte que ao adquirente pertencer, nos bens imóveis, em ato de divisão ou partilhas, bem como a alienação da herança ou quinhão hereditário;

Partilhas – excesso de imóveis

(Nos termos do nº 6 **não é aplicável** sempre que o excesso da quota-parte resultar de ato de partilha **por efeito de dissolução do casamento** que **não tenha sido celebrado sob o regime de separação de bens.**)

Incidência subjetiva - devido pelo adquirente dos bens imóveis cujo valor exceda o da sua quota nesses bens (**artº 4 a**))

Valor coletável: - o valor do excesso de imóveis sobre a quota-parte do adquirente, é calculado em face do VPT desses bens adicionado do valor atribuído aos imóveis não sujeitos a inscrição matricial ou, caso seja superior, em face do valor que tiver servido de base à partilha; (**artº 12 nº4 R 11**);

Competência para a liquidação: a liquidação do IMT é sempre promovida pelo serviço de finanças competente para a liquidação do imposto do selo.

Se não houver lugar a liquidação de imposto do selo, a liquidação do IMT é promovida pelo serviço de finanças onde estiverem situados os bens. (**art. 21 nº 3 e 4**)

Exemplo:

Ana, separou-se do marido (António) e vendeu a parte dela, na casa, ao António.

Depois do acerto do montante ainda em dívida, ele deu-lhe de **tornas** 60 000 €.

Contudo, na escritura e no modelo da partilha entregue nas finanças, a casa foi avaliada em 200 000, valor superior ao valor até então considerado nas finanças (VPT) e na escritura de compra.

Comentário

O excesso da quota parte que resultar de partilha por efeito de dissolução de casamento (que não tenha sido celebrado sob o regime de separação de bens) **não se encontra sujeito a IMT**, conforme previsto no n.º 6 do art. 2º do CIMT.

Porém, para efeitos de cálculo da mais-valia, tratando-se de direitos reais sobre imóveis, uma vez que o valor que teria servido de base à liquidação de IMT (VPT), caso devido, é superior ao valor da contraprestação, será o VPT o valor de realização, no caso em apreço €100.000 (metade).

Sujeição a Imposto do Selo da Verba 1.1. da Tabela Geral (circular 10/2009)

“6 - Assim, sobre o excesso da quota-parte que ao adquirente pertencer recai Imposto do Selo da verba 1.1 da Tabela Geral, e não é aplicável a exclusão tributária prevista no n.º 6 do artigo 2.º do CIMT, já que a verba 1.1 da Tabela Geral, **abrange toda e qualquer aquisição onerosa de bens imóveis, independentemente da sua sujeição a IMT. (paga 0,8%)**

- Em virtude do disposto no n.º 1, são também sujeitas a IMT:

Nº 5 e) Entradas dos sócios com imóveis para realização do capital Social, e a adjudicação dos bens imóveis aos sócios, na liquidação da sociedade

(Nas sociedades comerciais, civis sob a forma comercial ou civis **COM** personalidade jurídica) -

**e
a adjudicação de bens imóveis como reembolso em espécie de unidades de participação decorrente da liquidação de fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular;**

Nota: O património é da sociedade – logo: SP - sociedade C.S.C., art. 5º (As sociedades gozam de personalidade jurídica e existem como tais a partir do registo definitivo)

- Em virtude do disposto no n.º 1, são também sujeitas a IMT:

Nº 5 e)

-Matéria Coletável. – o valor dos imóveis é o **VPT** ou o **valor** que lhe for atribuído pela **entrada** (o que for maior) ; (regra 12ª, nº 4, artº 12);

➤ **Outro ex: adjudicação de imóveis aos credores sociais e a dação em pagamento (art.2/1)**

Matéria Coletável : -o imposto é calculado sobre o VPT ou sobre a importância da dívida, se for superior; (artº 12, nº 4, regra 5ª)

Exemplo 1:

NATÉRCIO, acionista da sociedade **XPTO**, vai proceder à entrega de um bem imóvel (um armazém) para realização de aumento do capital social da sociedade.

COMENTÁRIO

- A entrega de um bem imóvel para realização de aumento do capital social de sociedade comercial, para além de obrigar ao cumprimento do disposto no art. 28º do CSC,
- é uma transmissão a título oneroso enquadrada na alínea a) do n.º 1 do art. 10º do CIRS e
- na alínea e) do n.º 5 do art. 2º do CIMT.
- A referida operação encontrava-se ainda abrangida pelo disposto na verba 26.3 da TIS *(verba 26 - Revogada pela Lei n.º 3-B/2010-28/04)*
- A mais-valia realizada, com chamada de atenção para o disposto no n.º 2 do art. 44º do CIRS (valor de realização), não será tributada se:
 - ✓ Tratando-se de terreno para construção, a respetiva titularidade for anterior a 09/06/1965;
 - ✓ Tratando-se de prédios rústicos ou urbanos, com exceção de terrenos para construção, que tenham sido adquiridos, a título oneroso ou gratuito, antes de 1 de Janeiro de 1989.

Nº 5 f) ... Entradas dos sócios com imóveis para realização do capital Social, Nas sociedades civis sem personalidade jurídica:

- As entradas com bens imóveis na parte em que os outros sócios adquirirem comunhão, ou qualquer outro direito, nesses imóveis, (compropriedade)
- As cessões de partes sociais ou de quotas
- A admissão de novos sócios;

-Matéria Coletável. – o valor dos imóveis é o VPT ou o valor que lhe for atribuído pela entrada (o que for maior) ; (regra 12ª, nº 4, artº 12);

Nota: São sociedades civis as que tem exclusivamente por objeto a prática de atos não comerciais. Os bens são dos sócios e não da Sociedade...

Estas sociedades estão sujeitas ao regime de transparência fiscal

Nº 5 g) Redimensionamento das empresas:

–Incidência

(Artº 2º, 5 alínea g)

-As transmissões de bens imóveis por fusão ou cisão das sociedades, ou por fusão de tais sociedades entre si ou com sociedade civil,

-bem como por fusão de fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular; (OE2013)

–Matéria coletável

VPT ou valor por que entrem nas novas sociedades

o imposto incide sobre o VPT de todos os imóveis das sociedades ou dos fundos de investimento objeto de fusão ou cisão que se transfiram para o ativo das sociedades ou dos fundos de investimento que resultarem da fusão ou cisão, ou sobre o valor por que esses bens entrarem para o ativo das sociedades ou dos fundos de investimento, se for superior;

(artº 12º, 4, regra 13ª)

-cfr. . (**ver art. 60º EBF**)-Isenção de IMT
(no âmbito de operações de reestruturação)

Nº 5 h) As transmissões de benfeitorias e as aquisições de bens imóveis por acessão

Exemplo:

Cedência do uso de um imóvel por dez anos com o direito de efetuar as benfeitorias que entender, as quais ficarão para o proprietário quando for devolvido.

art. 1340.º, n.º 1, CC - Acessão industrial imobiliária –
-se alguém, de boa fé, construir obra, em terreno alheio e o valor que as obras tiverem trazido à totalidade do prédio for maior do que este tinha antes, o autor da incorporação adquire a propriedade dele, pagando o valor que o prédio tinha antes das obras.

Outras incidências previstas no CIMT....

- Aquisição no termo de vigência do contrato de locação financeira art.12º, n.º 4, R14ª
- Aquisição pelo pensionista de bens imóveis onerados com pensão art.12º, n.º 4, R9ª
- Indemnização por expropriação por utilidade pública art.12º, n.º 4, R17º
- Indemnização por expropriação por utilidade pública por acordo ou transacção art.12º, n.º 1 e n.º 4 R17ª
- Aquisição de bens imóveis ao Estado, às Regiões Autónomas ou às Autarquias Locais art.12º, n.º 4, R16ª
- Aquisição de bens imóveis ao abrigo de regimes legais de apoio financeiro à habitação, quando se trate da 1ª transmissão art.12º, n.º 4, 20ª
- Transmissão por exercício do direito de preferência, caso se verifique alteração do valor do ato ou contrato art.24º

ART 3º - Incidência simultânea a IMT e ISELO

Transmissões de bens imóveis

Por doação - com entradas ou pensões a favor do doador, ou com o encargo de pagamento de dívidas ao donatário ou a terceiro

Por sucessão testamentária - com o encargo expresso do pagamento de dívidas ou de pensões devidas ao próprio herdeiro ou legatário, ou a terceiro, desde que, quanto ao herdeiro, o seu valor exceda a respectiva quota nas dívidas.

Valor Tributável - o valor sujeito a imposto corresponde à importância das entradas e das dívidas, ou do valor atual das pensões, calculado este nos termos da alínea c) do artigo 13.º, a título de tributação da aquisição onerosa;

Ao excedente do valor dos bens, a título de tributação da aquisição gratuita. (art. 15º)

Art. 4º - CIMT – INCIDÊNCIA SUBJETIVA

Regra Geral

.....

O imposto é devido pelos adquirentes dos bens imóveis

CIMT – **INCIDÊNCIA SUBJETIVA**

Art.º 4.º, al. a) a d)

Regras Especiais

✓ Divisões e partilhas	➡	Pelo adquirente cujo valor exceda a sua quota parte
✓ Contratos para pessoa a nomear	➡	Pelo contraente originário; Pelo 3.º não nomeado ou sempre que o contraente originário tenha beneficiado de isenção
✓ Troca ou permuta	➡	Pelo permutante que receber bens de maior valor
✓ Promessa de troca c/ tradição de bens apenas para um contraente	➡	Pelo adquirente, como se de compra e venda se tratasse, sem prejuízo da reforma da liquidação

CIMT – **INCIDÊNCIA SUBJETIVA**

Art.º 4.º, al. e) a g)

Regras Especiais

✓ Promessa c/ cláusula de cedência de posição e cessão de posição contratual	➡	Pelo primitivo promitente adquirente e cada um dos sucessivos promitentes adquirentes
✓ Procuração irrevogável e substabelecimento	➡	Procurador ou substabelecido
✓ Outras cedências de posição em que o contrato é celebrado entre promitente alienante e terceiro	➡	Contraente originário, salvo se a contraprestação não for superior ao sinal

este afasta a incidência se:

– No prazo de 30 dias, após a cessão ou ajuste de revenda, comprovar que não houve pagamento ou recebimento diverso do acordado no contrato-promessa.

- O imposto deve ser pago 30 dias após:

- o contrato definitivo, se não solicitou a exclusão da incidência; 36.º, 9 a)**
- o não reconhecimento do direito à exclusão da incidência. 36.º, 9 b)**

Art. 5º - Nascimento da obrigação tributária

➤ A obrigação tributária constitui-se no momento em que ocorrer a transmissão

➤ Contratos de **permuta de bens presentes por bens futuros**:

■ A transmissão destes **ocorre logo que os mesmos se tornem presentes**, salvo casos em que se tenha de considerar em data anterior



- O CIMT prever a transmissão em outro momento.

Ex: Um bem imóvel com projeto de construção aprovado (14º, 2 e 3)

Artigo 211º C. Civil - Coisas futuras

São coisas futuras as que não estão em poder do disponente, ou a que este não tem direito, ao tempo da declaração negocial.

Cap. – Isenções

- EBF - art. 45º -

Prédios destinados a reabilitação urbanística, **mediante determinadas condições**

- **LEGISLAÇÃO AVULSA**

Ex: (quando exercido, no final do contrato, o direito de opção de compra num contrato de locação financeira – art.3º do DL 311/89 de 4/8 e nº 6 do DL 287/2003 de 12/11)

- CMT – art. 6º a 9º

Reconhecimento (- Automático **ou** dependentes de reconhecimento)
art. 10º; art. 49º, nº 3

- As isenções são reconhecidas a requerimento dos interessados, a apresentar antes do ato ou contrato que originou a transmissão junto dos serviços competentes para a decisão, mas sempre antes da liquidação que seria de efetuar. 68

- Reconhecimento **AUTOMÁTICO**, pela entidade que intervier na celebração dos atos e contratos:

Estado, Reg. Aut., autarquias locais, prédios para revenda e prédios para habitação p.p. até ao valor de € 92.407 (montante referido no art.º 9.º)

Reconhecimento - DEPENDENTES DE RECONHECIMENTO (por **despacho** do Ministro das Finanças ou Diretor Geral da AT,...)

➤ **Ex. - ISENÇÕES DEPENDENTES DE RECONHECIMENTO PRÉVIO**

-
- Prédio em regiões economicamente mais desfavoráveis; (adquiridos por soc. comerciais ou civis para o exercício de uma atividade (Artº 6º h)
 - Associações de cultura física; Art.6 i)
 - Jovens agricultores; (Art.6 j)
 - Museus, bibliotecas, escolas, institutos,; (Art.6 l)
 - Prédios urbanos para reabilitação urbanística. (EBF - art. 45º nº 5 e 6)

CIMT – ISENÇÕES

Art.º 6.º - al. a) a l)

- **Estado; Regiões Autónomas; Autarquias locais;**
- **Assoc. e federações de municípios de direito público;**
- **Serviços, estabelecimentos, organismos e institutos públicos sem carácter empresarial;**
- **Pessoas coletivas de mera utilidade pública ou administrativa, quanto aos imóveis destinados à realização dos fins estatutários;**
- **IPSS e equiparadas, nas aquisições para os fins estatutários;**
- **Pessoas coletivas religiosas, inscritas nos termos da Lei da Liberdade religiosa**
- **Estados estrangeiros, havendo reciprocidade, na aquisição do edifício sede, residência do chefe de missão, ou terreno para a sua construção**

Art.º 6.º - al. a) a l) cont.

- **Isenções constantes de acordo, nos termos da respetiva lei, entre o Estado e quaisquer pessoas;**
- **Prédios classificados de interesse nacional, público e municipal;**
- **Prédios adquiridos por associações de cultura física;**
- **Prédios para fins culturais, adquiridos por museus, bibliotecas, escolas, institutos e associações de cultura científica, literária, artística, de caridade, assistência ou beneficência, para fins estatutários;**
- **Prédios em regiões economicamente mais desfavorecidas;**
- **Prédios rústicos para 1ª Instalação de jovens agricultores; (Art.6 j)**
- **...**

Artº 7º Isenção pela aquisição de prédios para revenda

Ficam “**isentos**” de IMT as aquisições de prédios para revenda, desde que:

- tenha apresentado antes da aquisição a declaração de início ou alteração de Atividade, relativa à atividade exercida. (registro no cadastro) -

-exerça a atividade de: Comprador de Prédios para Revenda -nº1-

-Os bens se destinem a ser vendidos no estado em foram adquiridos

- deverá estar desde logo **presente a intenção** de revenda:

- Declaração no título aquisitivo – que é para revenda
- Registo no ativo corrente - inventários

-Condicionada ao **exercício da atividade no ano anterior**, (certidão do SF comprovativa de que foi adquirido para revenda ou revendido algum prédio para esse fim no ano anterior) –nº3-

se não: *Paga imposto na aquisição* –nº2-

Porem se revender sem ser novamente para revenda, no prazo de três anos,
será anulado o Imposto a requerimento do interessado. –nº4-

Isenção pela aquisição de prédios para revenda

Os pressupostos desta isenção, são de verificação cumulativa:

- ✓ **A aquisição dos bens deverá ter lugar no âmbito da atividade de compra de imóveis para revenda (Cat. B-IRS ou em IRC);**
- ✓ **O adquirente ter, previamente, cumprido as obrigações declarativas (confirmando que atividade é exercida na modalidade de “comprador de prédios para revenda”)**
- ✓ **Destinarem-se a venda no estado em que foram adquiridos (tem que constar no título aquisitivo);**

Nota: apenas aproveita esta isenção se as transmissões forem formalizadas por escritura pública, sendo irrelevante - desprezando-se assim as transmissões ficcionadas, por base na tradição com base no contrato promessa.

Isenção pela aquisição de prédios para revenda

Destas disposições, conjugadas com o art. 11 nº 5, retira-se que:

Se o adquirente comprovar que **exerce normal e habitualmente** a atividade de comprador de prédios para revenda, a isenção opera desde logo, **ficando porém sujeita à condição de o prédio adquirido ser revendido** (não é a mesma coisa que transaccionado), sem que o seja novamente para revenda, **no prazo de 3 anos** a contar da data de aquisição, ou **não lhe seja dado destino diferente**;

Nota: Se o adquirente não exerceu a atividade no ano anterior ao da aquisição ou se a iniciar no ano em que esta se efetua, o imposto é liquidado e pago nos termos gerais, concretizando-se a isenção por via do reembolso se o prédio vier a ser revendido, sem o ser novamente para revenda, naquele prazo de 3 anos.

Artigo 8.º -
Isenção pela aquisição de imóveis por instituições de crédito

➤ aquisições de imóveis por instituições de crédito, **Aquisições em processo de execução, falência ou de insolvência**, desde que, em qualquer caso, se destinem à realização de créditos resultantes de empréstimos feitos ou de fianças prestadas

➤ às aquisições de imóveis, desde que a entrega dos imóveis se destine à realização de créditos resultantes de empréstimos ou fianças prestadas, nos termos seguintes:

- Nas aquisições de P.U. ou de fracções autónomas exclusivamente destinados a habitação, que derivem de atos de dação em cumprimento;

- Nas demais aquisições, que derivem de atos de dação em cumprimento, **desde que tenha decorrido mais de um ano entre a primeira falta de pagamento** e o recurso à dação em cumprimento **e não existam relações especiais** entre credor e devedor nos termos do nº 4 do art.63º do CIRC

Artº 9º

Isenção aquisição de prédios – destinados à habitação

➤ Aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano **destinado exclusivamente a habitação própria e permanente** cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda € 92 407

❖ deixarão de beneficiar de isenção e da redução de taxas, quando aos bens for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no **prazo de seis anos** a contar da data da aquisição (art.11º , Nº7 a)) - Exceto no caso **de por ex.: de venda**

OU

❖ Quando os imóveis **não** forem **afetos à habitação** própria e permanente no **prazo de seis meses** a contar da data da aquisição (art.11.º, n.º 7, b))

Artº 11º *Caducidade das isenções* –

EX:

-A isenção concedida aos jovens agricultores fica sem efeito ...por desistência, perda de apoio ou outros factos;

-Deixará de beneficiar de **isenção do artigo 7.º** logo que se verifique que aos prédios adquiridos para revenda foi dado destino diferente ou que os mesmos não foram revendidos dentro do prazo de 3 anos ou o foram novamente para revenda.

-Deixarão de beneficiar de isenção as aquisições a que se refere o artigo 8.º, se os prédios não forem alienados no prazo de cinco anos a contar da data da aquisição.

- Deixam de beneficiar de **isenção e de redução de taxas** previstas no artigo 9.º e nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 17.º, quando aos bens **for dado destino diferente**, no prazo de 6 anos a contar da data da aquisição, salvo no caso de venda;
ou não forem **afetos à habitação** própria e permanente **no prazo de seis meses** a contar da data da aquisição

➤ Devendo os sujeitos passivos solicitar a respetiva liquidação (Artº 34º/1 e 36º/6) - (prazo 30d)

➤ a taxa e o valor a considerar na liquidação serão os vigentes à data da liquidação (artº 18º/ 2)

➤ e alterando a natureza do prédio, o imposto será liquidado com base nas taxas e valores vigentes à data da transmissão (Artº 18º/3)

No caso de Revenda:

- A Administração Fiscal tem vindo a considerar **que não há desvio de destino nas seguintes situações**, desde que o imóvel se mantenha **para venda e contabilizado** em existências/"inventários":
 - a) Prédio adquirido em bruto que depois é **loteado e vendido em lotes**.
 - b) Prédio que é comprado em propriedade total e vendido em fracções após constituição de **propriedade horizontal**.
 - c) Prédio que é comprado devoluto e depois é **arrendado, mas mantido para venda** no estado em que se encontra.



Não há lugar a isenção, nem redução de Taxas
(parte final das al. f) e g) do art.º 4.º e n.º 3 do art.º 22 e n.º 4 do art.17º)

**CONTRATOS DE PROMESSA
COM CLÁUSULA DE CEDÊNCIA DA
POSIÇÃO E NAS CESSÕES
POSTERIORES DA POSIÇÃO**

**Sem prejuízo do
n.º 5 do artº 17
e
n.º 3 do artº 22**

**QUANDO OS ADQUIRENTES RESIDEM
OU ESTÃO SEDEADOS EM *Off Shore***

**NAS PROCURAÇÕES IRREVOGÁVEIS E
NO SUBSTABELECIMENTO**

**Sem prejuízo do n.º
3 do artº 22**

DETERMINAÇÃO DO VALOR TRIBUTÁVEL

ART. 12º A 16º ,

ART. 30º

ART. 27º DO DL 287/2003, 12/11

Art.º 12.º

REGRA GERAL
O IMT incide:

**Valor do ato
ou contrato**
(Artº 12 nº 5)

OU

**Valor Patrimonial
Tributário**
(Artº 12 nº 1,2 e 3)

Consoante o que for maior

Valor do ato ou contrato **(Artº 12 nº 5)**

Isolada ou cumulativamente:

- **A importância paga a título de preço**
- **Valor dos móveis dados em troca a determinar pelo Cód. Imp. Selo**
- **Valor atual das pensões temporárias**
- **Valor das pensões ou rendas vitalícias**
- **O valor das prestações ou rendas perpétuas**
- **O valor da prestação temporária no caso do direito de superfície**
- **A importância de rendas pagas adiantadamente, enquanto arrendatário e que não sejam abatidas ao preço**
- **A importância das rendas acordadas no caso de arrendamento com cláusula de que os bens arrendados se tornam propriedade do arrendatário depois de satisfeitas todas as rendas acordadas**
- **O valor de qualquer encargo que o comprador ficar legal ou contratualmente obrigado**

Art.º 12.º

- Imóveis inscritos na matriz (avaliados novo regime)

Valor da matriz

- Imóveis inscritos na matriz (avaliados antigo regime)

Valor encontrado segundo o regime transitório

- Imóveis inscritos na matriz sem valor patrimonial tributário

- Imóveis omissos na matriz

(ex: servidões)

- Bens ou direitos não sujeitos a inscrição matricial

É determinado nos termos do CIMI

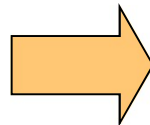
- Imóveis e partes integrantes

VPT mais partes integrantes se não estiverem incluídas no VPT do imóvel

REGRAS NA DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA IMT

- O IMT incide sobre o valor do ato ou contrato ou valor patrimonial tributário, consoante o maior, entendendo-se porém sem prejuízo das **regras do nº 4 do artigo 12º** e regras especiais do artigo 13º:

**Aquisição do direito de
propriedade de bens
imóveis**

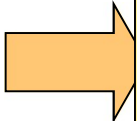


- Valor do ato ou contrato **ou** o valor patrimonial tributário, consoante o que for maior (**Artº 12 nº 1**)
- Na **renúncia ou cedência** o valor patrimonial dos respectivos bens **ou** valor do ato ou contrato se for maior (**Artº 12 nº 4, regra 6ª**)
- Na **dação de bens em pagamento** o Valor patrimonial **ou** sobre a importância da dívida que for paga com os bens transmitidos se for superior (**artº 12 nº 4, regra 5ª**)
- Na aquisição do **solo, separada do direito de superfície**, o valor é determinado nos termos das **alíneas a) da regra 2ª e 3ª do nº 4 do Artº 12º**

REGRAS NA DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA IMT

- O IMT incide sobre o valor do ato ou contrato ou valor patrimonial tributário, consoante o maior, entendendo-se porém sem prejuízo das regras do n.º 4 do artigo 12.º e regras especiais do artigo 13.º:

**Aquisição de figuras
parcelares do direito de
propriedade sobre bens
imóveis**

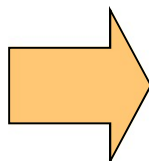


- **Nua Propriedade** – Valor calculado nos termos da alínea a) do art.º 13.º **ou** sobre valor do acto ou contrato se for superior
- **Usufruto, uso ou habitação temporário, ou vitalício** – Valor calculado nos termos da alínea b) do art.º 13.º **ou** sobre o valor do ato ou contrato, se for superior.
- **Direito de superfície temporário com construção** – Valor a determinar nos termos da alínea b) da regra 2.ª do art.º 12.
- **Direito de superfície temporário sem Construção** – Valor a determinar nos termos da alínea b) da regra 3.ª do art.º 12.º
- **Servidão de passagem** – Valor do ato ou contrato **ou** VPT consoante o maior (n.º 2 do Art.º 12.º)

REGRAS NA DETERMINAÇÃO DO VALOR PARA IMT

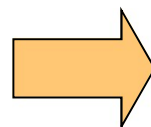
- O IMT incide sobre o valor do ato ou contrato ou valor patrimonial tributário, consoante o maior, entendendo-se porém sem prejuízo das regras do nº 4 do artigo 12º e regras especiais do artigo 13º:

**Promessa de aquisição
com tradição do bem**



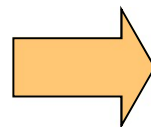
Valor do ato ou contrato **ou** o valor patrimonial tributário, consoante o que for maior (Artº 12 nº 1)

**Aquisição no termo
da vigência do contrato
de locação financeira**



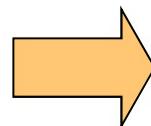
Valor residual determinado ou determinável nos termos do respectivo Contrato (nº 4 regra 14ª)

**Arrendamento com
cláusula de transmissão
da propriedade ao
arrendatário**



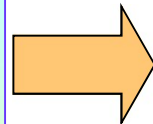
Valor do ato ou contrato **ou** o valor patrimonial tributário, consoante o que for maior (Artº 12 nº 1)

**Arrendamento
ou subarrendamento
a longo prazo**



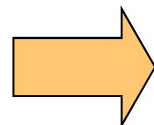
Valor de 20 vezes a renda anual **quando igual ou** superior ao valor patrimonial tributário do respectivo prédio (Nº 4 regra 10ª)

**Aquisição de prédio
arrendado a longo
prazo pelo arrendatário**



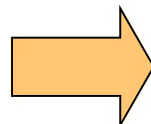
Diferença entre o valor patrimonial que os bens tinham na data do arrendamento e o da data da aquisição **ou** sobre o valor declarado se for superior (nº 4 regra 10ª)

**Contrato-promessa de
aquisição e alienação com
cláusula de livre cedência
de posição contratual**



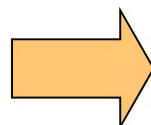
Parte do preço paga pelo promitente adquirente ao promitente alienante (nº 4 regra 18ª)

**Cessão da posição contratual
no exercício do direito
conferido em
contrato-promessa com cláusula**



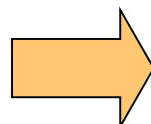
Parte do preço pago pelo cessionário ao cedente (Artº 12, nº 4 regra 18ª)

**Cedência da posição
contratual noutros contratos
promessa ou ajuste de revenda**



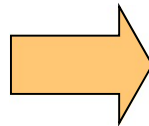
Valor do ato ou contrato **ou** o valor patrimonial tributário, consoante o que for maior (Artº 12 nº 1)

**Contrato para pessoa
a nomear**



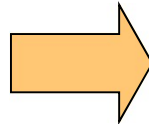
Valor do ato ou contrato **ou** o valor patrimonial tributário, consoante o que for maior (Artº 12 nº 1)

Procuração irrevogável com poderes de alienação de imóvel



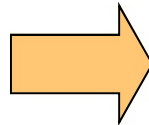
Valor do ato ou contrato **ou** o valor Patrimonial tributário, consoante o que for maior (Artº 12 nº 1)

Substabelecimento de Procuração irrevogável



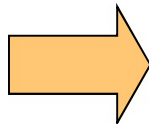
Valor do ato ou contrato **ou** o valor Patrimonial tributário, consoante o que for maior (Art 12 nº 1)

Resolução, invalidade ou extinção, por mútuo consenso, do contrato de compra e venda, troca e de promessa sobre imóveis



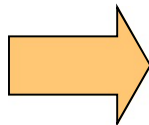
- Valor do ato ou contrato **ou** o valor patrimonial tributário, consoante o que for maior para a compra e venda ou promessa sobre imóveis.
- Na troca a diferença declarada de valores, **quando superior** à diferença entre os valores patrimoniais (Artº 12 nº 1 e nº 4 regra 4ª)

Contratos de troca ou permuta de bens imóveis



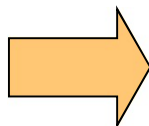
Diferença declarada de valores, **quando superior** à diferença entre os valores Patrimoniais tributários (artº 12 nº 4 regra 4ª)

Contrato-promessa de troca ou permuta com tradição apenas para um dos promitentes permutantes



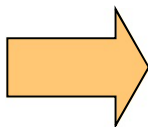
Valor do ato ou contrato **ou** o valor Patrimonial tributário, consoante o que for maior (Art 12 nº 1)

**Alienação de herança
ou quinhão hereditário**



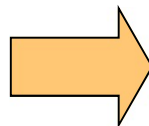
Valor Patrimonial correspondente à parte alienada **ou** valor do ato ou contrato consoante o que for maior (nº 4 regra 1ª)

**Venda ou cessão do
direito a determinadas
águas**



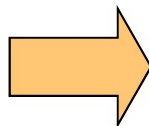
Valor do ato ou contrato **ou** o valor Patrimonial tributário, consoante o que for maior (Art 12 nº 1)

**Entradas dos sócios com imóveis
para realização do capital social
de sociedades comerciais, civis
sob forma comercial ou civis
com personalidade jurídica**



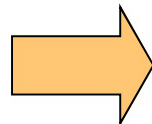
Valor patrimonial tributário **ou** aquele por que os mesmos entrarem para o ativo das sociedades, consoante o que for maior (Artº 12 nº 4 regra 12ª)

**Aquisição ou amortização de partes
sociais ou de quotas nas sociedades
em nome colectivo, em comandita
simples ou por quotas, que possuam
bens imóveis, bem como outorga
de procurações irrevogáveis ou seu
substabelecimento relativamente a
essas partes sociais ou quotas**



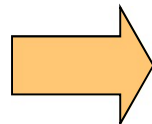
Valor patrimonial tributário do imóveis correspondentes á quota ou parte social maioritária, **ou** pelo valor total desses bens, **consoante os casos**, preferindo o valor do balanço se superior (Artº 12 nº 4, regra 19ª)

Adjudicação de imóveis aos sócios na liquidação de Sociedades comerciais, civis sob forma comercial ou civis com personalidade jurídica



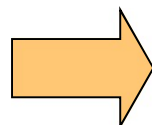
Valor patrimonial tributário **ou** aquele por que os mesmos entrarem para o ativo das sociedades, consoante o que for maior (Artº 12 nº 4 regra 12ª)

Entradas com imóveis para sociedades civis sem personalidade jurídica, na parte em que outros sócios adquiram comunhão ou outros direitos sobre imóveis



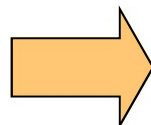
Valor patrimonial tributário **ou** aquele por que os mesmos entrarem para o ativo das sociedades, consoante o que for maior (Artº 12 nº 4 regra 12ª)

Cessões de partes sociais ou quotas das sociedades civis sem personalidade jurídica



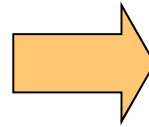
Valor patrimonial tributário **ou** aquele por que os mesmos estiverem no ativo das sociedades, consoante o que for maior (Artº 12 nº 4 regra 12ª)

Admissão de novos sócios nas Sociedades civis sem personalidade jurídica



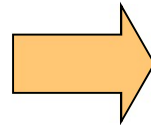
Valor patrimonial tributário **ou** aquele por que os mesmos estiverem no ativo das sociedades, consoante o que for maior (Artº 12 nº 4 regra 12ª)⁸⁹

Transmissão de bens imóveis por fusão ou cisão de quaisquer sociedades comerciais, civis sob forma comercial ou civis com personalidade jurídica ou fundos de Inv. fechados



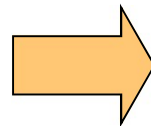
o VPT de todos os imóveis das sociedades ou dos fundos de investimento objeto de fusão ou cisão que se transfiram para o ativo das sociedades ou dos F.I. que resultarem da fusão ou cisão, **ou** sobre o valor por que esses bens entrarem para o ativo das sociedades ou dos F.I. se for superior;
(Artº 12 nº 4, regra 13ª)

Transmissão de benfeitorias



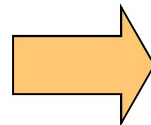
Valor do ato ou contrato **ou** o valor Patrimonial tributário, consoante o que for maior (Art 12 nº 1)

Aquisições de bens imóveis por acessão



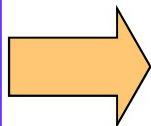
Valor do ato ou contrato **ou** o valor Patrimonial tributário, consoante o que for maior (Art 12 nº 1)

Aquisição pelo pensionista de imóveis onerados com pensão



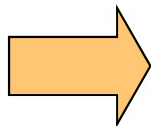
Valor patrimonial tributário abatido do valor atual da pensão, **ou** sobre o valor constante do ato ou contrato, se for maior
(Artº 12 nº 4, regra 9ª)

Indemnização por expropriação por utilidade pública



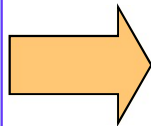
O montante da indemnização
(Artº 12 nº 4, regra 17ª)

Indemnização por expropriação por utilidade pública, estabelecida por acordo ou transacção



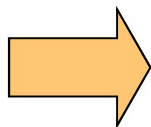
Valor do ato ou contrato **ou** o valor Patrimonial tributário, consoante o que for maior (Art 12 nº 1)

Aquisição de imóveis ao Estado, Regiões Autónomas e a Autarquias Locais



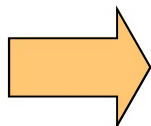
O preço constante do ato ou contrato
(Artº 12 nº 4, regra 16ª)

Transmissão por exercício de direito de preferência, se existir alteração do valor do acto ou contrato



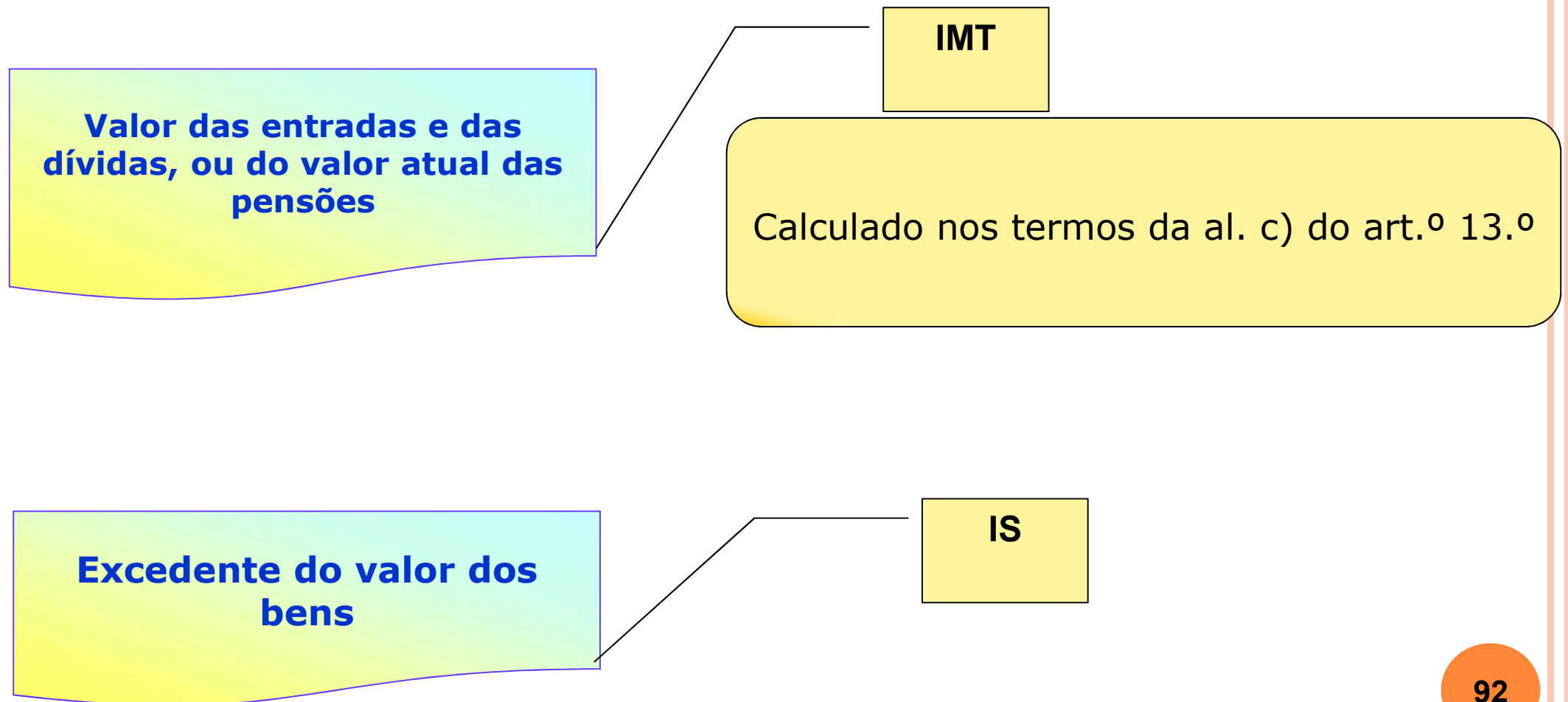
Só se liquidará ao preferente, se o que lhe competir for diverso do liquidado ao preferido, arrecadando-se ou anulando-se a diferença (Artº 24º)

Excesso de quota parte de imóveis em divisão ou partilhas



Valor patrimonial tributário desses bens adicionado do valor atribuído aos imóveis não sujeitos a inscrição matricial **ou**, caso seja superior, em face do valor que tiver⁹¹ servido de base à partilha
(Artº 12 nº 4, regra 11ª)

- Art.º 15.º - Aquisições consideradas a título gratuito e oneroso



Art 16º - Aplicação temporal do VPT

O valor patrimonial tributário para efeitos deste imposto é o valor dos bens imóveis inscritos nas matrizes **à data da liquidação.**

NOTA:

(Art.º 27º, do DL 287/2003)

Se houver lugar a avaliação, nos termos do CIMI, o IMT é liquidado pelo VPT à data da liquidação , dando lugar:

- à liquidação adicional, se o valor da avaliação for superior (artº31º/2);
- a restituição, se o valor da avaliação e o declarado for inferior.

Art. 17º Taxas

a) Habitação própria e permanente

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 92 407	0	0
De mais de 92 407 e até 126 403	2	0,537 9
De mais de 126 403 e até 172 348	5	1,727 4
De mais de 172 348 e até 287 213	7	3,836 1
De mais de 287 213 e até 574 323	8	-
Superior a 574 323	6 (taxa única)	

(*) No limite superior do escalão
(Redacção da Lei n.º 55-A/2010 - 31/12)

b) Habitação

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 92 407	1	1
De mais de 92 407 e até 126 403	2	1,268 9
De mais de 126 403 e até 172 348	5	2,263 6
De mais de 172 348 e até 287 213	7	4,157 8
De mais de 287 213 e até 550 836	8	-
Superior a 550 836	6 (taxa única)	

(*) No limite superior do escalão
(Redacção da Lei n.º 55-A/2010 - 31/12)

Exemplo prático:

Aquisição de habitação própria e permanente cujo valor de aquisição é de 200.000€ e o VPT é de 220.000 €

C/ a utilização das taxas da al. a) do nº1 do art. 17º

$$\begin{aligned} 172\,348,00 \times 1,7274\% &= €\,2\,977,14 \\ 47\,652,00 \times 7\% &= \underline{€\,3\,335,64} \\ &= €\,6\,312,78 \approx \end{aligned}$$

C/ a utilização das tabelas práticas

$$\begin{aligned} 220\,000,00 \times 7\% &= €\,15\,400,00 \\ \text{Parcela a descontar} &= \underline{€\,9\,087,19} \\ &= €\,6\,312,81 \approx \end{aligned}$$

TAXAS . cont.

➤ Prédios rústicos..... 5%

➤ Outros prédios urbanos e outras transmissões onerosas 6,5%

➤ Adquirentes com residência ou sede em offshores10%

(por força do n.º 7 esta taxa não se aplica a pessoas singulares)

Nota:

➤ à aquisição de Figuras parcelares – aplica-se a taxa correspondente à natureza dos bens sobre que incide o direito adquirido – n.º 2

Art.º 18.º aplicação temporal das taxas

- **Regra geral** ➡ **taxas que vigorarem ao tempo da ocorrência dos factos tributários;**
- **Caducidade da isenção** ➡ **taxa e valor serão os vigentes à data da liquidação;**
- **Caducidade da isenção e alteração da natureza dos bens (p.e. de rústico para urbano)** ➡ **taxa e valor serão os vigentes à data da transmissão (exceção à norma do art.º 16.º)**

Art. 19º - Iniciativa da Liquidação

- É de iniciativa dos interessados, devendo:

- apresentar em qualquer serviço de finanças ou por meios electrónicos
- antes do ato translativo (art.22/1), mesmo nas situações de isenção – Mod. 1 (c/ o conteúdo do art.20)
- que sendo retardada, acrescerão juros compensatórios (Artº 33)

- Será dos Serviços – Após o ato - se:

- os adquirentes não a pediram;
- ou se houver lugar à liquidação adicional:



➤ herança, quinhão hereditário	21º, nº 3
➤ transmissões por divisão, partilha,	23º
➤ Direito de preferência	24º

Caducidade –

Liquidação adicional - **4 anos** – 31º/3

1ª Liquidação - **8 anos** (art 35/1)

Sendo desconhecida a quota do co-herdeiro alienante : **8 anos+ tempo desconhecimento da quota** do herdeiro – 35º/2

- Nos actos ou contratos por documento particular autenticado, ou qualquer outro título, quando essa forma seja admitida em alternativa à escritura pública, o prazo de caducidade do imposto devido conta-se a partir da data da promoção do registo predial 35º/3

Art. 21º

Competência
Serviços
Centrais

- ato praticado no SF onde é apresentada a Dec. Mod. 1;
- Liq. Oficiosa o acto é praticado no SF da situação dos bens
- Heranças ou quinhão hereditário, partilhas o SF competente
é o da liquidação do I.Selo 
- Sem liquidação do I.Selo, é o SF onde estão situados os bens ou os bens de maior VPT

Art. 22º

Momento
e
Validade
Pagamento

➤ **Regra- Antes da transmissão**
(Exceção – (36º))

- 2 anos
- + 1 ano Pedido de anulação por ato que não se realizou (44º/ 1)

➤ Montante Igual ou superior 10€, ou 25€ (liq.adicional) (32º)

Art.º31º Liquidação adicional

- Em caso de omissão de bens ou valores sujeitos a tributação ou havendo indícios fundados de que foram praticados ou celebrados atos ou contratos com o objectivo de diminuir a dívida de imposto ou de obter outras vantagens indevidas, são aplicáveis os poderes de correção atribuídos à administração fiscal
- nas liquidações se cometeu erro de facto ou de direito, com prejuízo para o Estado (n.º 2)
- nos casos em que há lugar a avaliação, com valor superior ao declarado (n.º 2)
- o chefe de finanças onde foi efectuada a liquidação ou entregue a dec. Mod 1 promove a liquidação adicional, **no prazo de quatro anos contados da liquidação a corrigir, excepto** se for por omissão de bens ou valores, em que o limite é de **oito anos** (n.º 3)

Artigo 32.º - Isenção técnica

- **Não há lugar ao pagamento** sempre que o montante de imposto liquidado **seja inferior a 10 €** por cada documento de cobrança que for de processar.
- **Não há lugar ao pagamento** sempre que o montante de imposto liquidado **seja inferior a 25€** por cada documento de cobrança que for de processar, **nos casos de liquidação adicional**.

Artigo 34.º Caducidade da isenção - Pedido de liquidação

- No caso de ficar **sem efeito a isenção ou a redução de taxas, nos termos do artigo 11.º**, devem os sujeitos passivos solicitar, **no prazo de 30 dias**, a respetiva liquidação.
- O pedido é efetuado em declaração de modelo oficial e deve ser entregue no serviço de finanças da localização do imóvel.

Artigo 35.º - Caducidade do direito à liquidação

- Só pode ser liquidado imposto **nos oito anos seguintes à transmissão** **ou** à data em que a **isenção ficou sem efeito**, sem prejuízo do disposto no número seguinte e, quanto ao restante, nos artigos 45.º e 46.º da Lei Geral Tributária.
- Sendo **desconhecida a quota do co-herdeiro alienante**, para efeitos do artigo 26.º, **aos oito anos acrescerá o tempo por que o desconhecimento tiver durado**.
- Nos atos ou contratos por **documento particular autenticado**, ou qualquer outro título, quando essa forma seja admitida em alternativa à escritura pública, o **prazo de caducidade** do imposto devido **conta-se a partir da data da promoção do registo predial**.

Art.º 36º Prazo de pagamento

Regra geral



Dia da liquidação ou 1º dia útil seguinte

Regras Específicas

➤ no prazo de 30 dias:

- Arrematação, venda judicial ou administrativa, adjudicação/outras liq. adicionais
- Exercício do direito de preferência
- **Contratos promessa com tradição**
- Caducidade da isenção
- Partilhas (30 dias posteriores ao acto)
- Contratos definitivos de transmissão precedidos de promessa s/ clausula
- **Permuta de bens presentes por futuros**

➤ **No prazo da notificação** IS(36/8 e 45 CIS) quando:

- Liquidação conjunta com o imposto de selo

➤ **Mês seguinte:**

- acto celebrado no estrangeiro

Artº - 37º Local pagamento

O IMT pode ser pago:

- nos SFou em qualquer outro local autorizado,
- mediante documento de cobrança de modelo oficial.
- Com a declaração Mod. 1, acompanhada do comprovativo da cobrança.

Art. 38º Consequências do não pagamento

- **Se o imposto não for pago antes do ato ou facto translativo**
- **nem pedida a liquidação**, o chefe de finanças promove a sua **liquidação oficiosa** e notifica o SP para pagar no prazo de 30 dias.

Art. 40º Prescrição - 8 anos a contar da data da ocorrência do facto tributário

GARANTIAS / ANULAÇÕES (art 41 e SS)

Reclamação / Impugnação nos termos e prazos do CPPT

➤ PRAZO PARA O PEDIDO

-nos termos do CPPT

- 2 anos + 1 (após o termo do prazo de validade) – 44º,**
- Montante mínimo para anulação 10 € - 46º, 2**

➤ EXTENSÃO DO PEDIDO

- Anulação total -ato ou facto translativo que não chegou a concretizar-se (44º)**
- Anulação proporcional – (45º)**
 - verificação da condição resolutiva antes de decorridos 8 anos sobre a transmissão ou resolução do contrato**
 - o imposto anulada é $1/8 \times n.º$ anos completos que faltarem para 8**

Fiscalização art 48º e ss

Obrigações :

➤ **Tribunais**

➤ **Notários e outras entidades**

➤ **M. N. Estrangeiros**

-Verificar pagamento/isenção antes de praticar atos sujeitos a IMT

- Comunicar à DGCI todos os atos e contratos sujeitos a IMT, incluindo o reconhecimento de assinaturas.

* **DECLARAÇÃO MODELO 11** - Port. 975/2004, de 03/08

Questão 2:

Nas transmissões do direito de propriedade sobre bens imóveis situados no território nacional, por meio de dação de bens em pagamento, o IMT é calculado sobre:

- a) O seu valor patrimonial tributário.
- b) O seu valor patrimonial tributário, ou sobre a importância da dívida que for paga com os bens transmitidos, se for superior.
- c) A importância da dívida que for paga com os bens transmitidos.
- d) O seu valor patrimonial tributário, deduzido do montante da dívida que for paga com os bens transmitidos, até à sua concorrência.

O terreno para construção do referido restaurante foi adquirido em abril de 2017 pela Villalux, Lda., à Imobiliária Vértice Lda., com sede em Viseu, mediante escritura de compra e venda, pelo valor de 125.000 €. O valor patrimonial tributário (VPT), daquele terreno, vigente à data daquela aquisição, era de 150.000 € e os gastos com a escritura e os registos ascenderam a 2.500 €.

Questão 22.:

No que se refere à referida transmissão do terreno:

- a) O IMT, no valor de 9.750 €, era devido pela Villalux, Lda..
- b) O IMT, no valor de 8.125 €, era devido pela Vértice, Lda..
- c) O IMT, no valor de 8.125 €, era devido pela Villalux, Lda..
- d) Não era devido IMT uma vez que se verificou a renúncia à isenção do IVA na referida transmissão.

Questão 32.:

A Imobiliária X, Lda. beneficiou de isenção de IMT na aquisição de um prédio para revenda. Posteriormente revendeu esse mesmo prédio à Imobiliária Y, Lda., tendo esta também beneficiado do mesmo tipo de isenção, ao declarar na respetiva escritura que o vai destinar a revenda.

Na transmissão daquele prédio da Imobiliária X, Lda. para Imobiliária Y, Lda.:

- a) A Imobiliária Y, Lda. terá de solicitar a liquidação do IMT.
- b) A Imobiliária X, Lda. terá de solicitar a liquidação do IMT.
- c) Ambas as Imobiliárias terão de solicitar a liquidação de IMT pelas respetivas aquisições.
- d) Ambas as transmissões beneficiam da isenção de IMT na aquisição daquele prédio para revenda.

Questão 32.:

Uma sociedade que se constituiu em 2016 tendo como objeto social a compra, venda e revenda de imóveis:

- a) Beneficia de isenção de IMT, não pagando imposto na primeira compra de imóveis que realizar para revenda.
- b) Beneficia de isenção de IMT, mas é-lhe exigido o pagamento do imposto em relação a todas as compras que tenha efetuado até ao fim de 2016.
- c) Beneficia de isenção de IMT, mas apenas nas compras de imóveis que realizar a partir de 2017.
- d) Não está sujeita a IMT relativamente às compras realizadas em 2017 e seguintes.

Questão 31.:

A compra de ações de uma sociedade anónima proprietária de bens imóveis:

- a) Está sujeita a IMT.
- b) Pode estar sujeita a IMT.
- c) Nunca está sujeita a IMT.
- d) Está isenta de IMT.

Questão 33.:

Integra o conceito de transmissão de bens imóveis para efeitos de tributação em IMT:

- a) Uma promessa de compra e venda de um bem imóvel, quando o preço prometido está integralmente pago.
- b) Uma promessa de compra e venda de um bem imóvel, logo que esteja verificada a tradição do bem para o promitente-comprador.
- c) Uma aquisição da totalidade das ações representativas do capital de uma sociedade proprietária de bens imóveis.
- d) Uma doação de um bem imóvel.

Questão 26.:

Pode estar sujeita a IMT:

- a) A aquisição de ações, quando respeitem a sociedades que possuam bens imóveis, e quando por aquela aquisição, o capital passe a ser detido em 90 por cento por um só acionista.
- b) A doação de um imóvel.
- c) A promessa de aquisição e de alienação de um terreno para construção, em que se verifica a tradição do imóvel para o promitente adquirente.
- d) Todas as alíneas anteriores estão corretas.

Um mês após a constituição da sociedade, em fevereiro de 2014, e para nela incorporarem os terrenos que foram destacados das suas quintas, os sócios contrataram um perito avaliador imobiliário, o qual atribuiu ao terreno de Bernardo (que tem o lago) o valor de €220.000 e ao terreno de Pedro o valor de €200.000.

Em poder da referida avaliação, os sócios contactaram, ainda em fevereiro, um revisor oficial de contas (ROC) para se proceder ao reforço do capital social da BP-Ski & Wake, Lda, agora na modalidade de entradas em espécie...

A incorporação dos terrenos no património da BP-Ski & Wake, Lda suscitou algumas questões de natureza fiscal.

QUESTÃO 9.:

O aumento de capital por entradas em espécie realizado com a incorporação dos terrenos a BP-Ski & Wake, Lda teve de pagar IMT no valor de:

- a) €26.000.**
- b) €27.300.**
- c) €24.000.**
- d) €42.000.**

Os gerentes da SinalSeg, Lda. conhecem relativamente bem a Sinal Negativo, Lda. e sabem que esta empresa tem no seu património alguns lotes de terreno sitos na Zona Industrial de Leiria, além das instalações da fábrica. Todavia, todos os imóveis estão hipotecados a um banco, para garantir um financiamento concedido à empresa.

QUESTÃO 20.:

Se ocorrer a fusão por incorporação da Sinal Negativo, Lda na SinalSeg, Lda.:

- a) Haverá lugar ao pagamento de IMT, calculado com base no valor escriturado de cada um dos imóveis detidos pela Sinal Negativo, Lda.**
- b) Haverá lugar ao pagamento de IMT, calculado com base no valor patrimonial tributário de cada um dos imóveis detidos pela Sinal Negativo, Lda.**
- c) Haverá lugar ao pagamento de IMT, calculado com base no mais elevado de entre os valores atribuídos para efeitos da fusão ou os valores patrimoniais tributários de cada um dos imóveis detidos pela Sinal Negativo, Lda.**
- d) Não haverá lugar ao pagamento de IMT, dado que os imóveis estão hipotecados ao banco.**

No dia 2 de janeiro de 2013 foi efetuada a cessão de quotas da Têxtil Moderna – Sociedade Unipessoal, Lda: a quota de 150.000 euros foi dividida em três quotas de 50.000 euros cada, sendo cada uma delas cedida pelo valor de um euro. Nessa mesma data a firma da sociedade foi alterada para Têxtil TecTecn – Tecidos Tecnológicos, Lda (TecTecn, Lda.)

A Têxtil Moderna – Sociedade Unipessoal, Lda. é proprietária de uma pequena loja situada no centro da Covilhã, que funciona como *show room*. Essa loja foi adquirida nova em 2010 por 150.000 euros.

Questão 2.:

Em sede de IMT e em consequência da cessão de quotas:

- a) A Têxtil Moderna – Sociedade Unipessoal, Lda. (agora TecTecn, Lda.) está sujeita a IMT, sendo o pagamento do imposto de responsabilidade da empresa.***
- b) Os novos sócios da Têxtil Moderna – Sociedade Unipessoal, Lda. (agora TecTecn, Lda.) são solidariamente responsáveis pelo pagamento do IMT devido pela transmissão da totalidade do capital social da sociedade.***
- c) Não é devido qualquer imposto em consequência da transmissão do capital social da Têxtil Moderna – Sociedade Unipessoal, Lda. (agora TecTecn, Lda.).***
- d) Nenhuma das anteriores.***

QUESTÃO 27.:

Beneficia de isenção de IMT:

- a) A venda de ações de sociedade que detenha bens imóveis.
- b) A venda de um terreno de um Pai a um Filho, para construção de habitação permanente deste.
- c) A aquisição de um imóvel por uma sociedade imobiliária, registado como propriedade de investimento.
- d) A compra de imóvel para revenda por empresa colectada pelo exercício dessa atividade.

Questão 26.:

Para que haja lugar a sujeição a IMT em caso de celebração de um contrato promessa de compra e venda de um imóvel:

- a) É necessário que o preço tenha sido integralmente pago pelo promitente-comprador.
- b) É suficiente que tenha havido um sinal pago pelo promitente-comprador.
- c) É suficiente que tenha havido tradição ou posse do imóvel.
- d) Nenhuma das anteriores.

Questão 29.:

O Sr. A. Silva celebrou com a Construtora do Algarve, Lda. um contrato promessa de compra de um apartamento que irá destinar a férias, do qual consta uma cláusula que lhe confere o direito de, se assim o entender, ceder a sua posição a um terceiro. O preço estabelecido para o apartamento foi de € 100 000 e o Sr. A. Silva pagou um sinal de € 30 000 aquando da assinatura do contrato.

Em termos de IMT, a assinatura do referido contrato promessa implicou:

- a) *O pagamento de 300,00€.*
- b) *O pagamento de 322,78€.*
- c) *O pagamento de 1.075,93€.*
- d) *O não pagamento de qualquer imposto.*

Questão 29.:**RESOLUÇÃO:**

De acordo com o n.º 5 do art. 17 - Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, a taxa aplicável aos montantes referidos na regra 18.ª do n.º 4 do artigo 12.º é a que corresponder à totalidade do preço acordado no contrato, não lhe sendo aplicável a taxa referida na alínea a) do n.º 1.

$$\begin{aligned} 92407 \times 1\% &= € 924,07 \\ (100000 - 92407) &= 7593 \times 2\% = \underline{€ 151,86} \\ &= \underline{€ 1075,93} \end{aligned}$$

Tabelas Práticas para 2011 – Ofício 40099 de 05/01/2011 (DGI)

$$100000 \times 2\% = 2000 - 924,07 \text{ (parcela a abater)} = 1075,93$$

$$\text{A tx- } 1075,93 / 100000 = 0,0107593 \times 100 = 1.07593\%$$

$$\text{Art. 12ºnº 4,r. 18ª - Valor do sinal} = 30000,00 \times 1.07593\% = 322,78$$

Logo, a resposta correta é: b).

QUESTÃO 23

Em face da crise, a GRAFITOC está a procurar rentabilizar os ativos e reduzir o nível de endividamento, pelo que decidiu fechar duas lojas, uma em Faro e outra em Braga, as menos rentáveis da empresa.

Os imóveis foram entregues aos sócios por dação em cumprimento para liquidação parcial dos suprimentos de que estes são titulares na GRAFITOC.

Em relação à referida dação em cumprimento:

- a) Não haverá lugar a IMT, pois trata-se de uma dação em cumprimento.**
- b) O IMT incidirá sobre os valores atribuídos aos imóveis para efeitos da dação em cumprimento, a não ser que algum destes valores seja inferior ao respetivo valor patrimonial tributário.**
- c) O IMT incidirá sobre os valores contabilísticos líquidos das depreciações registadas, constantes do balanço da GRAFITOC.**
- d) Nenhuma das anteriores.**

A ÁS DO PEDAL . Continuando uma estratégia de expansão, estão a ser projetados dois novos investimentos: a abertura de uma loja em Coimbra e a compra de uma outra empresa, uma fábrica de bicicletas localizada em Aveiro.

QUESTÃO 7:

Em relação à nova loja em Coimbra, cujo preço de aquisição foi negociado em 200.000 € (superior ao valor patrimonial tributário), era para se ter efetuado a respetiva escritura de compra e venda em outubro de 2011. Todavia, problemas administrativos relacionados com a obtenção da respetiva licença de utilização junto da Câmara Municipal, impediram a realização da referida escritura. Dado que a gerência da ÁS DO PEDAL considerava urgente a abertura da loja antes do natal de 2011, em outubro foi outorgado um contrato de promessa de compra e venda da loja, momento no qual a ÁS DO PEDAL pagou 75% do preço acordado e o construtor entregou as chaves para que a empresa pudesse utilizar de imediato a loja. O referido contrato de promessa de compra e venda da loja inclui uma cláusula de execução específica.

Em relação à aquisição da loja, o respetivo IMT:

- a) Deverá ter sido pago aquando da outorga do contrato promessa de compra e venda, sendo calculado sobre o sinal então pago.***
- b) Deverá ter sido pago aquando da outorga do contrato promessa de compra e venda, sendo calculado sobre o preço acordado para a compra e venda da loja.***
- c) Deverá ser pago apenas quando for outorgada a escritura de compra e venda da loja.***
- d) Nenhuma das anteriores.***

Questão 31.:

Os contratos promessa de compra e venda de imóveis podem ficar sujeitos a IMT:

- a) Se o preço prometido estiver integralmente pago.
- b) Se uma parte substancial do preço prometido se achar paga.
- c) Se o promitente adquirente puder ceder a sua posição no contrato.
- d) Em quaisquer circunstâncias.

QUESTÃO 3.:

No início de 2011 surgiu a oportunidade de a All-Clean Lda. passar a prestar serviços de lavagem de roupas e engomadoria a uma reputada cadeia hoteleira, o que obrigou à procura de um novo espaço. O construtor, promitente vendedor da loja que haviam sinalizado e prometido comprar em 2010, propôs-lhes a venda por 500.000 euros de um armazém que tinha devoluto, construído há 10 anos, suscetível de ser adaptado com facilidade para aquela atividade, proposta que aceitaram, fechando-se o negócio de imediato. Foi então efetuado um contrato de promessa de compra e venda do armazém, estando previsto um sinal no valor de 100.000 euros, do qual se considerou como já pago o valor de 50.000 euros, correspondente ao sinal dado aquando da outorga do contrato de promessa de compra e venda da loja. A escritura de compra e venda deveria ser outorgada no prazo de 60 dias após a assinatura do contrato promessa de compra e venda. O construtor entregou de imediato as chaves do armazém ao Sr. José Silva para que a All-Clean Lda. pudesse proceder à realização das obras de adaptação do espaço.

O IMT relativo à compra deste imóvel deverá ser pago pela All Clean Lda.:

- a) De imediato, uma vez que tem as chaves do imóvel na sua posse e está autorizada a fazer as obras de adaptação.***
- b) Apenas imediatamente antes da outorga da escritura de compra e venda, dado que até lá não é proprietária do imóvel.***
- c) Apenas quando for notificada para tal pela DGCI.***
- d) Nenhuma das anteriores.***

Questão 31.:

Para que uma dada entidade possa beneficiar da isenção de IMT na compra de um imóvel para revenda, basta que:

- a) Tenha adquirido um imóvel para revenda no ano anterior.
- b) Mencione na escritura de compra que o imóvel se destina a revenda.
- c) Esteja coletada pelo exercício da atividade de compra de prédios para revenda e declare na escritura de compra que o imóvel se destina a revenda.
- d) Revenda o imóvel no prazo de três anos.

QUESTÃO 4.:

A Administração do Grupo Q&F SA está convicta de que uma importante medida com vista a melhorar a gestão dos riscos a que o Grupo se encontra sujeito consiste na venda (a preços de mercado) dos imóveis detidos pelas várias sociedades para uma nova empresa (sob a forma de sociedade anónima) detida exclusivamente pelos mesmos accionistas, a qual os arrendaria posteriormente, também a preços de mercado, às empresas deste grupo.

Relativamente à transmissão dos imóveis (lojas e escritórios) das empresas do Grupo Q&F para uma nova sociedade a constituir:

- a) Será devido IMT, exclusivamente calculado com base nos valores de transmissões dos Imóveis, dado que estas serão efectuadas a preço de mercado.***
- b) Será devido IMT, calculado para cada imóvel com base no respectivo valor de transacção ou no VPT, dos dois o mais elevado.***
- c) Não será devido IMT, porque os accionistas das empresas são os mesmos.***
- d) Nenhuma das anteriores.***

Questão 30.:

Está sujeita a IMT:

- a) A transmissão de um imóvel objecto de um contrato de locação financeira aquando do exercício da opção de compra pelo locatário.
- b) A compra de acções representativas de mais de metade do capital social de uma empresa proprietária de bens de imóveis.
- c) A compra de acções representativas de mais de 75% do capital social de uma empresa proprietária de bens de imóveis.
- d) A cessão de posição contratual do locatário num contrato de locação financeira imobiliária.