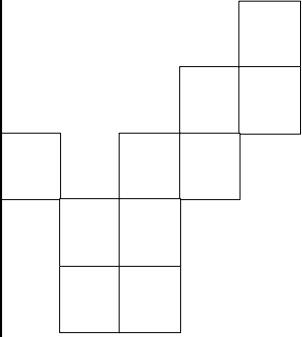




**Bragaconta
FORMAÇÃO**

IMI

**(IMPOSTO MUNICIPAL
SOBRE IMÓVEIS)**

Domingos Fernandes



Dec. Lei 287/03 de 12/11
Regime Transitório
Artigo 15º
Avaliação de prédios já inscrito na matriz.

- Será promovida uma avaliação geral dos prédios urbanos, no prazo máximo de 10 anos, após a entrada em vigor (artigo 15º/4 RT).
- Os prédios urbanos serão avaliados (enquanto não se proceda a uma avaliação geral), aquando da 1ª transmissão (gratuita ou onerosa) ocorrida após a entrada em vigor do código do IMI.

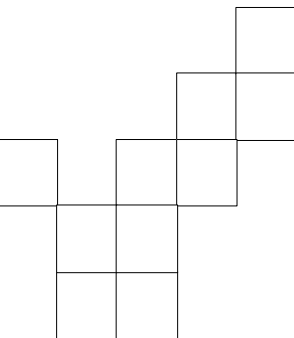
Domingos Fernandes



Dec. Lei 287/03 de 12/11
Regime Transitório
artigo 16º
Actualização do valor patrimonial tributário dos
prédios urbanos não arrendados.

- Enquanto não se proceder a avaliação geral o valor patrimonial tributário será actualizado com base em coeficientes de desvalorização de 44.21 e o mínimo de 1.
- O coeficiente máximo é aplicado a prédios inscritos em 1970 ou anos anteriores.

Domingos Fernandes



Dec. Lei 287/03 de 12/11
Regime Transitório
artigo 21º
Valor Patrimonial Tributário

Entrou em vigor em 31 de
Dezembro de 2003

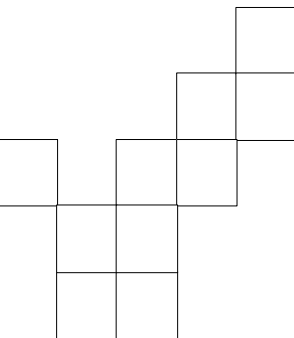
Domingos Fernandes



Dec. Lei 287/03 de 12/11
Artigo 25º
Regime de Salvaguarda

- O aumento da colecta do IMI resultante das actualizações de valores patrimoniais tributários não pode exceder, por prédio os seguintes valores:
 - ANO 2004-60€
 - ANO 2005-75€
 - ANO 2006-90€
 - ANO 2007-105€
 - ANO 2008-120€
 - ANO 2009-135€
 - ANO 2010-150€
 - ANO 2011-165€
- Esta clausula não se aplica a prédios avaliados nos termos do IMI, porque a taxa baixa substancialmente, entre 0.2% e 0.4%
- Também não se aplica aos prédios que sejam propriedade de SP's residentes em off-shores.

Domingos Fernandes



IMI
(IMPOSTO
MUNICIPAL SOBRE
IMÓVEIS)

Domingos Fernandes

CIMI

Artigo 1º Incidência objectiva

- O IMI incide sobre o valor patrimonial dos prédios rústicos e urbanos situados em território português constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizam.

Domingos Fernandes

CIMI Artigo 2º

Conceito de prédio

O CIMI tem um conceito próprio de prédio, diferente daquele que consta no art. 204º/2 do C.Civil.

Para o CIMI:

- **Prédio é:**
 - Toda a fracção de território, situado no território português, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência – **Elemento físico**
 -e, circunstâncias normais, tenha valor económico – **Elemento económico**
 - Impõe o CIMI, como condição “sine qua non” para ser considerado prédio que faça parte do património de uma pessoa singular ou colectiva – **Elemento jurídico.**

Domingos Fernandes



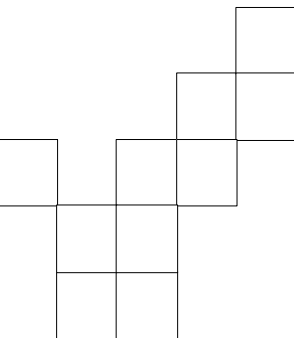
CIMI

Artigo 2º

Conceito de prédio

- O CIMI considera **também** como prédio:
- Águas, plantações, edifícios ou construções dotadas de autonomia económica em relação ao terreno,
- Edifícios ou construções, ainda que móveis por natureza desde que estejam afectos a fins não transitórios e tenham no mínimo carácter de permanência no mesmo local por período superior a um ano,
- Cada uma das fracções autónomas no regime de propriedade horizontal.

Domingos Fernandes



CIMI

Espécies de prédios

O CIMI divide os prédios em:

Rústicos (artigo 3º)

Urbanos (artigo 4º) e (artigo 6º)

Mistos (artigo 5º)

Domingos Fernandes

CIMI

Artigo 3º - Prédios Rústicos

- Os terrenos situados fora de um aglomerado urbano que não sejam terrenos para construção e tenham como destino normal uma utilização geradora de rendimentos agrícolas tais como são considerados para IRS.
- São também considerados rústicos:
- Os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano, desde que por força da lei, não possam ter utilização geradora de rendimentos ou possam ter utilização geradora de rendimentos agrícolas e estejam a ter essa afectação;
- Edifícios e construções afectos á produção de rendimentos agrícolas desde que situados em prédios rústicos;
- As águas e plantações independentes do terreno.

Domingos Fernandes

CIMI

Artigo 4º - Prédios Urbanos

- Prédios urbanos são aqueles que não devam ser classificados como rústicos.
- Os prédios URBANOS subdividem-se (artigo 6º):
- Habitacionais;
- Comerciais, industriais ou de serviços;
- Terrenos para construção;
- Outros.

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 5º

Prédios Mistos

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

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

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 6º/3

Espécies de prédios Urbanos

Definição de **terreno para construção**:

Com licença de construção

- Com autorização de operação de loteamento
- Assim declarado no título aquisitivo exceptuando-se os terrenos em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações...
- comunicação prévia ou emitida informação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)

Domingos Fernandes



Valor Patrimonial dos Prédios da Espécie “outros”

Artigo 6/4 do CIMI

Definição de Prédios Urbanos da espécie “outros”

- **Terrenos** para os quais as entidades competentes vendem qualquer licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção
- **Edifícios e construções** licenciados ou, na falta de licença, que tenham como destino normal outros fins que não a Habitação, Comércio, Indústria ou Serviços.

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 7º

Valor patrimonial tributário

- O valor patrimonial tributário é determinado nos termos do presente código, de acordo com as regras de avaliação.

Domingos Fernandes

Incidência subjectiva (artigo 8º)

É sujeito passivo (contribuinte) de IMI, quem em 31 de Dezembro de cada ano for:

- ☐ PROPRIETÁRIO
- ☐ USUFRUTUÁRIO
- ☐ SUPERFICIÁRIO
- Herança Indivisa representada pelo cabeça de casal.
- Presume-se que é sujeito passivo quem em 31 de Dezembro consta ou deva figurar na matriz

Domingos Fernandes

CIMI

Artigo 9º - Início de tributação

O **imposto é devido** desde:

- Do ano inclusive, de qualquer facto deva ser considerado prédio para o CIMI;
- Do ano inclusive, da conclusão das obras de edificação, melhoramentos ou outras alterações ao valor patrimonial;
- Do ano seguinte ao termo da isenção...
- Do terceiro ano seguinte, inclusive, no caso de prédios se destinarem á venda por agentes económicos;
- Do quarto ano seguinte, inclusive, em que um terreno para construção seja propriedade de um construtor civil para nele construir.

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 9º - Início de tributação

Nos casos dos nº 4 e 5 para efeitos das alínea d) e e) do nº1):

- É necessário o sujeito passivo comunicar ao Serviço de Finanças a afectação àqueles fins (60dias);
- Não beneficiam desta dilação de prazo quem tenha comprado os prédios a outros que já tenham tido este benefício;
- Não se aplica ao proprietário com domicílio em “off-shores”

Domingos Fernandes



CIMI

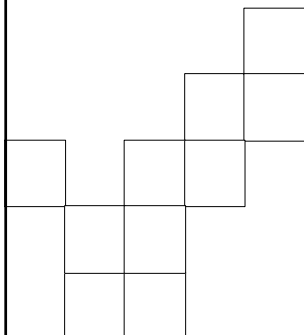
Artigo 10º

Data da conclusão dos prédios urbanos

O CIMI presume que os prédios estão concluídos ou modificados na data que for mais antiga:

- Concessão de uma licença camarária;
- Apresentação da Mod 1, para inscrição na matriz com indicação da data da conclusão das obras;
- Quando se verificar uma qualquer utilização, desde que não precária;
- Logo que seja possível a sua normal utilização face ao fim a que se destina.

Domingos Fernandes



CIMI

Isenções

Artigo 11º Código do Imposto sobre os Imóveis
Artigo 40º a 47º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (em capítulo próprio)
Legislação avulsa

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 11º

Isenções

Há isenções de carácter subjectivo, para as seguintes entidades:

- Estado;
- Regiões Autónomas e qualquer dos seus serviços, estabelecimentos e organismos, ainda que personalizados;
- Institutos Públicos que não tenham carácter empresarial;
- Autarquias Locais e as Associações e Federações de municípios de direito Público.

Domingos Fernandes

CIMI

Artigo 45 –EBF

Isenções

Prédios Urbanos objecto de Reabilitação

Há isenções de IMI, para os prédios urbanos objecto de reabilitação urbanística, pelo período de 2 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da licença pela Câmara, ou no caso de prédios adquiridos a título oneroso, desde que se iniciem as obras no prazo de dois anos.

- A reabilitação é certificada pelo INH ou pela CM
- Os benefícios não prejudicam a liquidação e cobrança,
- O reconhecimento da isenção é feito pelo CM, que deve comunicar ai SF da área do prédio, no prazo de 30 dias o respectivo reconhecimento;
- O SF tem que anular e restituir o IMI pago no prazo de 15 dias.
- Esta isenção não é cumulativa com outro benefícios, podendo, no entanto, o contribuinte optar por outro regime mais favorável.

Domingos Fernandes

CIMI

Artigo 46º EBF - Prédios Urbanos destinados á Habitação

Isenção de IMI até período máximo de 8 anos em relação aos prédios urbanos constituídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso **destinados a habitação** própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que:

- Seja afecto a esse fim no prazo de 6 meses
- Seja apresentado esse pedido no prazo de 60 dias subsequentes àquele prazo,
- Não tenha já beneficiado desta isenção 2 vezes.
- Podem beneficiar desta isenção os emigrantes, verificados os condicionalismos sem necessidade de verificação do requisito da habitação própria ou permanente do sujeito passivo.
- Esta isenção aplica-se também aos arrendamentos para habitação

IMI - Habit. Própria e Permanente	
Valor Patrimonial	Anos de Isenção
Até 157 500€	8
De 157 500€ a 236 250€	4

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 47º EBF

Isenções - Utilidade Turística

- Há isenções de IMI, por período de 7 anos, para os prédios integrados em empreendimentos a que tenha sido atribuída a utilidade turística,
- Isenção a partir da data da atribuição da utilidade turística;
- Reconhecimento da isenção pelos Chefes de Fianças;
- Pedido apresentado no prazo de 60 dias a contar da data da publicação do despacho de atribuição da utilidade turística.

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 45º EBF

Prédios de Reduzido Valor

Há isenção de IMI para prédios de reduzido valor patrimonial desde que:

- O rendimento bruto total do agregado familiar para efeitos de IRS, não exceda o dobro da IAS,
- O valor patrimonial tributável global não exceda 10 vezes o valor anual da IAS,
- Seja apresentado pedido até 30 de Junho do ano em que tenha início a isenção.

Domingos Fernandes

CIMI

Artigo 47º EBF

Parques de estacionamento

Há isenção de IMI para parques de estacionamento por 25 anos desde que:

- Os prédios urbanos sejam afectos exclusivamente a parques de estacionamento subterrâneos públicos,
- Sejam declarados pela câmara de utilidade municipal
- Seja apresentado requerimento no prazo de 90 dias a contar da data da conclusão das obras,
- Reconhecimento da isenção pelo Chefe de Finanças

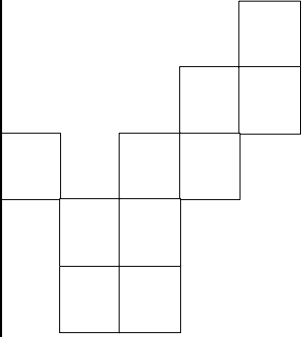
Domingos Fernandes

CIMI

Artigo 12º - Conceito de Matrizes prediais

1. São registos de que constam designadamente a caracterização de prédio, a localização e o seu valor patrimonial tributário, a identificação dos proprietários e dos usufrutuários ou superficiários.
- Registo em suporte papel ou suporte informático (Artigo 80º).
(portaria 894/2004, de 22/7- Matrizes informatizadas)
2. Matrizes rústicas e urbanas.
3. Cada andar ou parte susceptível de utilização independente é considerado separadamente na inscrição, a qual discrimina também o respectivo valor.(na propriedade horizontal tem uma só inscrição, sendo cada fracção autónoma identificada pela letra maiúscula – artigo 92º)
4. São actualizadas com referencia a 31 de Dezembro
5. Só para efeitos tributários constituem presunção de propriedade (artigo 8º nº4)

Domingos Fernandes



CIMI

Avaliação da propriedade Rústica para Fins Fiscais

Domingos Fernandes

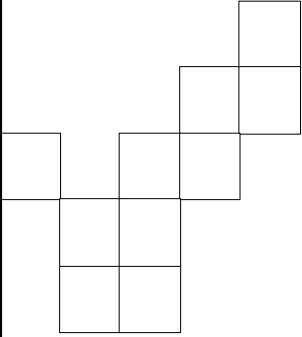


CIMI

Avaliação da propriedade Rústica

- A avaliação da propriedade rústica consiste da determinação pelo perito ou comissão de avaliação do rendimento fundiário, ou seja, calcular o resultado líquido da conta anual de cultura.
- Após isto, obtém-se o VT, multiplicando por 20 aquele resultado líquido da conta anual de cultura – Artigo 17º e 18º

Domingos Fernandes



CIMI

Avaliação da propriedade Urbana para Fins Fiscais

Domingos Fernandes



CIMI

Determinação do Valor Patrimonial Tributário (Artigo 38º)

Modelo Proposto

- Edificações:
- Habitação comercio, industria e serviços.

$$VT = VC \times A \times CA \times CL \times Cq \times Cv$$

VT = Valor patrimonial tributário
Vc = Valor base dos prédios edificados
A = área bruta de construção + área excedente á área de implantação
Ca = Coeficiente de afectação
CL = Coeficiente de localização
Cq = Coeficiente de qualidade de qualidade e conforto
Cv = Coeficiente de Vetustez

Domingos Fernandes

CIMI

Valor Base dos Prédios Edificados - VC - Artigo 39º

- Corresponde ao valor médio de construção por m2 do terreno de implantação, fixado em 25% daquele custo.
- O valor médio de construção compreende nomeadamente os encargos directos e indirectos suportados na construção do edifício, designadamente os relativos a materiais, mão de obra, equipamentos, administração, energia, comunicações o outros consumíveis.
- Custo médio de construção m2:
 - 2003 e 2004 – 480€ (Portaria nº982/2004 de 4/8)
 - 2005 – 490€ (Portaria nº 99/2005 de 17/1)
 - 2006 – 492€
 - 2009 - É fixado em € 487,20 (€ 609 para prédio edificado), o valor médio de construção por metro quadrado
 - 2010 - 482,4 - 603

Valor proposto anualmente pela CNAPU

- Exemplo:
Para um custo Médio de construção de 492€
 $V_c = 492€ + (0.25 \times 492€)$
 $V_c = 615€$

Domingos Fernandes

CIMI

Área Bruta de construção e Área Excedente à Área de Implantação – A – art.º 40º

$$A = A_a + A_b + A_c + A_d$$

Em que:

■ A _a = área bruta privativa	coeficiente
■ A _b = área bruta dependentes	1
■ A _c = área do terreno livre até ao limite de 2 vezes da implantação	0.3
■ A _d = área do terreno livre que excede o limite de 2 vezes de implantação	0.025
	0.005

Artigo 40-A – coeficiente de ajustamento de áreas

•O Caj é variável em funções dos escalões de área de acordo com as tabelas para cada tipo de prédio

Domingos Fernandes

CIMI

- A_c = área de terreno livre até duas vezes a área de implantação

Á área do terreno livre do edifício ou da fracção, ou a sua quota-parte, resulta da diferença entre a área total do terreno e a área de implantação da construção ou construções de jardins parques, campos de jogos, piscinas e outros logradouros, aplicando-se-lhe, até ao limite de duas vezes a área de implantação A_c o coeficiente de 0.025.

- A_d = área de terreno que excede em duas vezes a área de implantação

Aplica-se o coeficiente 0.005, para a área excedente ao limite de duas vezes a área de implantação (A_d)

Domingos Fernandes

CIMI

Área Bruta de construção e Área Excedente á Implantação – A

Exemplo:

Moradia de 2 pisos iguais com 100m² de área de implantação e anexos com 60m² em lote com 1000m².

Até Julho

$$A_a = 100 \times 2 \times 1 = 200\text{m}^2$$

$$A_b = 60 \times 0.3 = 18\text{m}^2$$

$$A_c = (100 + 60) \times 2 \times 0.025 = 320 \times 0.025 = 8\text{m}^2$$

$$A_d = [1000\text{m}^2 - (100 + 60 + 320)] \times 0.005 = 520 \times 0.005 = 2.6\text{m}^2$$

$$A = 200 + 18 + 8 + 2.6$$

$$A = 228,6\text{m}^2$$

A partir de Julho de 2007

$$A_a + A_b = 218\text{m}^2$$

$$100 \times 1 + 0,9 \times (160 - 100) + 0,85 \times (200 + 18 - 160) = 203,3\text{m}^2$$

$$A = 203,3 + 8 + 2,6 = 213,9$$

Domingos Fernandes



Coeficiente de afectação – CA

Utilização	
Comércio	1.20
Serviços	1.10
Habitação	1.00
Habitação Social	0.70
Armazéns e Actividade Industrial	0.60
Comércio e serviços em construção tipo industrial	0,80
Prédios n/Lic. Em condições muito defic. de habitualidade	0.45
Estacionamento coberto e fechado	0.40
Estacionamento coberto e não fechado	0,15
Arrecadações e arrumos	0,35
Estacionamento não coberto	0.08



Artigo 42º

Coeficiente de Localização - CL

São propostos pela CNAPU em duas fases distintas:

- 1ª Fase : os coeficientes de localização mínimos e máximo a usarem em cada município (artigo 62º nº1 a)
- 2ª Fase: os zonamentos municipais, respectivos coeficientes de localização e as percentagens dos terrenos para construção com base nas propostas dos Peritos Locais e Peritos Regionais (artigo 62º nº1 b)

Domingos Fernandes

CIMI

Artigo 42º

Coeficiente de localização – CL

- Este coeficiente a aplicar a cada zona homogénea do município pode variar conforme se trate de edifícios afectos á habitação, comercio, industria e serviços.
- Na fixação do CL têm-se em consideração as acessibilidades, proximidades de equipamentos sociais e localização em zonas de elevado valor de mercado imobiliário (Nº3)
- OBS: estas características não são consideradas pelo perito no momento da avaliação, mas sim aquando da fixação dos coeficientes que constam da portaria respectiva.

Domingos Fernandes

CIMI

Artigo 43º

Coeficiente de Qualidade e Conforto –Cq

- Pode ser majorado até 1.7 e minorado até 0.5
- Obtém-se adicionando á unidade os coeficientes majorativos e subtraindo os minorativos, que constam das tabelas.

Domingos Fernandes

CIMI

Elementos de qualidade e conforto	Coeficientes
Majorativos	
Moradias unifamiliares	Até 0.2
Localização em condomínio fechado	0.2
Garagem individual	0.04
garagem, colectiva	0.03
Piscina individual	0.06
Piscina colectiva	0.03
Campo de ténis	0.03
Outros equipamentos de lazer	0.04
Qualidade construtiva	Até 0.15
Localização excepcional	Até 0.10
Sistema central de climatização	0.03
Elevadores em edifícios de menos 4 pisos	0.02
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,05

Domingos Fernandes

CIMI

Coeficientes de Qualidade e conforto –Cq

Tabelas para prédios urbanos destinados a habitação

Elementos de qualidade e conforto	Coeficientes
Minorativos	
Inexistência de cozinha	0.10
Inexistência de instalações sanitárias	0.10
Inexistência de rede pública ou privada de água	0.08
Inexistência de rede pública ou privada de electricidade	0.10
Inexistência de rede pública ou privada de gás	0.02
Inexistência de rede pública ou privada de esgotos	0.05
Inexistência de ruas pavimentadas	0.03
Existência de áreas inferiores às regulamentadas	0.05
Inexistência de elevador em edifícios com mais de 3 pisos	0.02
Estado deficiente de conservação	Até 0.05
Utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis	0,05
Localização e operacionalidades relativas	0,05

Domingos Fernandes

CIMI

Coeficientes de Qualidade e conforto –Cq Tabelas para prédios urbanos destinados a Comercio, Industria e serviços.

Elementos de qualidade e conforto	Coeficientes
Majorativos	
Localização de Centro Comercial	0.25
Localização em edifícios destinados a escritórios	0.10
Sistemas Central de climatização	0.10
Qualidade construtiva	Até 0.10
Existência de elevador (es) e/ou escada (s) rolante (s)	0.03
Localização e operacionalidades relativas	Até 0,20

Domingos Fernandes

CIMI

Coeficientes de Qualidade e conforto –Cq Tabelas para prédios urbanos destinados a Comercio, Industria e serviços

Elementos de qualidade e conforto	Coeficientes
Minorativos	
Inexistência de instalações sanitárias	0.10
Inexistência de rede pública ou privada de água	0.08
Inexistência de rede publica ou privada de electricidade	0.10
Inexistência de rede publica ou privada de esgotos	0.05
Inexistência de ruas pavimentadas	0.03
Inexistência de elevadores em edificios com mais de 3 pisos	0.02
Estado deficiente de conservação	Até 0.10
Localização e operacionalidades relativas	Até 0,10
Utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis	0,10

Domingos Fernandes

CIMI

Artigo 44º Coeficiente de vetustez – Cv

Varia em função do nº inteiro de anos decorridos desde a data de emissão de licença de utilização, quando exista, ou da data da conclusão das obras de edificação

A data a considerar será:

1. Da licença de utilização
2. Na falta da licença de utilização, a data da conclusão das obras.
3. Desconhecendo-se estas, a data de ocupação.
4. Na falta das 3 anteriores a idade do prédio é indicado pelo sujeito passivo.

Domingos Fernandes

CIMI

Coeficiente de vetustez – Cv

■ TABELA

ANOS	COEFICIENTES DE VETUSTEZ
Menos de 2	1.00
2 a 8	0.90
9 a 15	0,85
16 a 25	0,80
26 a 40	0,75
41 a 50	0,65
51 a 60	0,55
Mais de 60	0,40

Domingos Fernandes

CIMI

Exemplo de cálculo de VPT em Lousada

Moradia com 2 pisos iguais com 100m² de área de implantação e anexos com 60m², implantada em terreno com 480m².

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

$V_c = 615€$

$C_l = 0.85$

$C_q = 1$

$C_v = 1$

VPT = ?? €

Domingos Fernandes

CIMI

Artigo 45º - Valor Patrimonial Tributário dos Terrenos para Construção

- Somatório do valor da área de implantação do edifício a construir, que é a situação dentro do perímetro de fixação do edifício ao solo medida pela parte exterior, adicionado do valor do terreno adjacente á implantação;
- Desta forma implica conhecer a valorimetria do edificio que é possível construir no terreno para que se possa fazer a avaliação,
- O valor da área de implantação varia com 15% e 45% do valor das edificações autorizadas ou previstas.
- Esta percentagem pode variar em função da localização do terreno e da afectação da construção (habitação, comércio, industria ou serviços)

Domingos Fernandes

CIMI

Artigo 46º

Valor Patrimonial Tributário dos Prédios da espécie “outros”

- I. No caso de edifícios, o valor patrimonial tributável é determinado nos termos do artigo 38º com as adaptações necessárias.
- II. No caso de não ser possível utilizar as regras do artigo 38º, o perito deve utilizar o método do custo adicionado do valor do terreno.
- III. No caso dos terrenos, o seu valor unitário corresponde ao que resulta da aplicação do coeficiente 0.005 referido no nº4 do artigo 40º ao produto do valor base dos prédios edificados pelo coeficiente de localização.
- IV. No caso de prédios urbanos em ruínas é determinado como se tratasse de um terreno para construção.

Domingos Fernandes

Segunda avaliação

Artigo 68º - custos

- Ficam a cargo do sujeito passivo as despesas de avaliação efectuada a seu pedido, sempre que o valor contestado se mantenha.

Artigo 74º, 75º, e 76º - Segunda avaliação

- Pode ser requerida pelo contribuinte, ou, promovida pelo SF no prazo de 30 dias a contar da notificação ao primeiro,
- Se a 2ª avaliação for promovida pelo chefe de finanças deve o contribuinte ser notificado para no prazo de 20 dias declarar se pretende integrar a comissão ou nomear representante,
- Realizada por uma comissão composta por dois peritos regionais designados pelo DF, um dos quais preside, e pelo sujeito passivo ou seu representante.

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 74º, 75º, e 76º

Segunda avaliação

Quando a avaliação de prédios urbanos for efectuada por omissão á matriz ou na sequencia de transmissão onerosa, e se o alienante for interessado para efeitos tributários, será notificado para, querendo pedir a 2ª avaliação ou nomear representante na comissão (Artigo 76º/4)

Existindo alienante e adquirente na comissão o perito regional tem direito a voto e, em caso de empate, voto de qualidade (Artigo 76º /5)

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 77º - Impugnação

- Do resultado da 2ª avaliação cabe impugnação judicial, nos termos defendidos no artigo 134º CPPT
- Pode ter como fundamento qualquer ilegalidade, designadamente errónea quantificação do VPT
- O resultado da 2ª avaliação quando transitado em julgado (notificado) torna-se definitivo, produzindo efeitos na esfera jurídica do adquirentes (IMI e/ou IMT) e do alienante (IRS/IRC) (Ver artigo 134º CPPT)

Domingos Fernandes

CIMI

Artigo 81º - Inscrição do prédio de Herança indivisa

- É inscrito na matriz em nome do autor da herança com aditamento “cabeça-de-casal da herança de..”
- Oficiosamente é lhe atribuído um numero fiscal pelo SF competente para a liquidação do imposto de selo, que comunica ao SF da área dos prédios
- O responsável pelo imposto é a herança, representada pelo cabeça de casal (artigo 80º nº5)

Artigo 84º - Inscrição de prédios mistos

- Cada uma das partes distintas é inscrita na matriz que lhe competir. Portanto, como se pode constatar não há inscrição de prédios mistos.

Domingos Fernandes

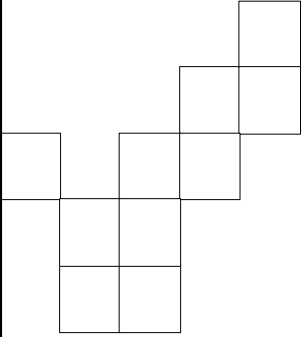
CIMI

Artigo 92º

Inscrição de prédio em regime de propriedade horizontal

- Ao edifício em propriedade horizontal corresponde uma só inscrição na matriz com a descrição genérica,
- Cada fracção autónoma tem matriz própria, a que corresponde o nº matricial mais a letra da fracção (EX:1524 – H);
- Cada fracção autónoma é descrita com pormenor na sua ficha matricial.

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 94º Encerramento da Matrizes

O serviço anual de conservação é encerrado em 31 de Dezembro

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 112º Taxas

■ Nº1 – a) prédios rústicos	■ 0.8%
■ Nº1-b) prédios Urbanos....	■ 0.4% a 0.7%
■ Nº1 c) Prédios urbanos avaliados nos termos do CIMI...	■ 0.2 % a 0.4%
■ 3º Prédios propriedade de residentes em offshores...	■ 5%

As taxas das alíneas b) e c) do nº1 são fixadas e comunicadas até 30 de Novembro pelas Assembleias Gerais.

Domingos Fernandes

CIMI

Artigo 112º - Taxas

- Os municípios podem majorar ou minorar até 30% a taxa para combater a desertificação e promover a reabilitação.
- Os municípios podem fixar uma redução da taxa até 20% para os prédios urbanos arrendados;
- Os municípios podem majorar a taxa até 30% para os prédios urbanos degradados.
- Podem majorar a taxa até 30% para prédios devolutos
- Redução da taxa para prédios classificados
- Os municípios podem deliberar uma redução da taxa aplicável aos prédios classificados como de interesse público até 50%.

Domingos Fernandes

CIMI

Artigo 113º

Liquidação - Competência e prazos

- O imposto é liquidado em relação a cada município, com base nos valores patrimoniais tributários dos prédios situados no território português...(artigo 1º)
- A liquidação normal - em Fevereiro e Março
- As liquidações de anos anteriores – logo que o prédio seja inscrito na matriz ou haja alteração do valor patrimonial.
- As restantes – a todo o tempo

Domingos Fernandes



CIMI

■ Artigo 116 - Caducidade do Direito de liquidação

- O prazo de caducidade (4 anos) é alterado, para 8 anos, quando deixam de se verificar os pressupostos da isenção (artigo 113º nº5) e o SP não tenha comunicado à Administração fiscal.
- No caso dos operadores económicos (artigo 9º nº2) o prazo de caducidade conta-se a partir do momento em que é dado um destino diferente ao prédio.

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 117 Juros compensatórios

- Quando o SP provocar o atraso na liquidação do IMI fica sujeito ao pagamento de juros compensatórios (artigo 35º nº1 da LGT)
- Contados dia a dia á taxa de 4% (artigo 559 C.Civil)

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 119º - Documento de cobrança

- Uma única nota de cobrança (DUC) impuntado a colecta a cada município.
- Os municípios passam a aceder á informação pela Internet.
- Os SFs continuam a ter disponível a informação de prédios a nível nacional.

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 120º - Prazo de pagamento

Colecta até 250€ inclusive:

- Pagamento numa só prestação - Abril

Colecta superior a 250€

- Pagamento em 2 prestações – Abril e Setembro

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

As liquidações, excepto a normal, são notificadas.

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 121º

Atraso no pagamento

- A falta de pagamento do tributo do prazo de pagamento voluntário acarreta juros de mora.
- São devidos por cada mês ou fracção de atraso á taxa de 1% - artigo 44º da LGT e artigo 3º D.Lei 73/99 de 16 de Março.

Domingos Fernandes



CIMI

Garantias do sujeito passivo

O contribuinte pode reclamar ou impugnar qualquer liquidação que lhe seja feita no prazo de:

120 dias após prazo de pagamento voluntário (Artº 129º do CIMI, 68º, 70º/1 e 102º/1 – a) do CPPT.

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 130º

Reclamação das matrizes

O sujeito passivo pode reclamar a todo o tempo sobre o conteúdo das matrizes:

Nomeadamente

- a) Valor patrimonial desactualizado (estabilidade 3 anos)
- b) Erros de indicação das pessoas e moradas
- c) Duplicação de prédios
- d) Não averbamento de inscrição
- e) Passagem de prédio ao regime de propriedade horizontal
- f) Erro na actualização do valor patrimonial
- g) Erro na determinação da áreas:
 - a) Prédios rústicos (superior a 10%)
 - b) Prédios urbanos (superior a 5%)
 - c) Devem os SP juntar prova do alegado

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 131º

Competência e prazo para apreciar as reclamações

- Competência do chefe de finanças da área da situação do prédio
- Prazo de 90 dias excepto a reclamação do valor patrimonial tributário exagerado que é de 180 dias.
- As reclamações podem ser apresentadas no serviço de finanças da área do domicílio fiscal do reclamante.

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 138º **Actualização Periódica do VPT**

- Os valores patrimoniais tributários são actualizados de 3 em 3 anos.
- Com base em factores correspondentes a 75% dos coeficientes de desvalorização da moeda fixados anualmente, para efeito de IR, por portaria do Ministro da Finanças.

Domingos Fernandes