

# IMT



# IMT

- O IMT (tal como o IMI e as alterações ao CIS) surgiu no âmbito da RTP introduzida pelo DL 287/2002 de 12/11, tendo sido aprovados os respectivos códigos.
- O CIMT, no âmbito da tributação dinâmica, substitui o C.I.Sisa e entrou em vigor em 01/01/04 (artº 32º).
- Mas este código não se limita a reproduzir o anterior, pois alarga a base de incidência, diminui as taxas, o VT é para compradores e vendedores, etc.

Domingos Fernandes

## IMT artº1

### Incidência Geral

- O IMT incide sobre as transmissões fiscais onerosas de imóveis situados em território nacional.
- O conceito de prédio é o estatuído no CIMI – artº2º a 6º

Domingos Fernandes

## IMT – artº2º

### Incidência objectiva

- O IMT incide:
  - Sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares (direitos reais menores – artº1305º e 1306º C.C. (artº2º/1; 12º/4 e 13º) desse direito, sobre bens imóveis situados no território nacional.
  - Sobre um conjunto de assimilações de transmissões onerosas (ficções de transmissões fiscais) – artº 2º/2;3;4 e 5.

Domingos Fernandes

## IMT – artº2º

### Incidência Objectiva

- **Aquisições onerosas sobre imóveis**
  - **Promessa de Aquisição e alienação com Tradição – artº410º e 1251º C.C.**
    - É afastada a tributação das promessas de aquisição com posse, se o promitente comprador destinar o imóvel a habitação própria e permanente e, não conste do contrato promessa de que pode ceder a sua posição a terceiro ou haja procuração irrevogável- Artº2º/1-a) “in fine” CIMT
  - **Arrendamentos e Subarrendamentos a Longo prazo – artº1025º C.C.**
  - **Arrendamento com clausula de transmissão**

Domingos Fernandes

## IMT artº2º

### Incidência Objectiva

#### **Aquisição de partes sociais ou quotas nas sociedades com imóveis:**

- **Condições:**
  - algum dos sócios fique a dispor deter, pelo menos, 75% do capital social, ou
  - O n.º de sócios se reduza a dois sendo marido e mulher casados em comunhão geral de bens ou em comunhão de adquiridos;
- **Nota:** A norma só vale para: *soc. 's em nome colectivo, comandita simples e por quotas* - e não já para as sociedades anónimas, comandita por acções ou para as sociedades civis puras.
- O valor tributável corresponde à % do capital social que o adquirente passa a deter, multiplicado pelo valor dos bens imóveis da sociedade

Domingos Fernandes

IMT – art 2º  
Incidência objectiva  
Aquisição onerosas sobre imóveis

- O valor dos imóveis é o seu valor patrimonial tributário ou, sendo superior, o valor de balanço.
- Quando o SP que já tenha pago IMT e adquirir uma % adicional do capital social, pagará IMT, por essa aquisição (o valor tributável sujeito a imposto será o que resulta da multiplicação do valor dos imóveis pela % adicional adquirida do capital).
- Se a sociedade se dissolver e todos ou alguns imóveis ficarem a pertencer a sócios já tributados, o imposto pela nova aquisição incidirá sobre a diferença.
  - **(regra 19º nº4 art.12º CMT)**

Domingos Fernandes

*artº2º/3º alíneas a) e b) - Incidência objectiva*

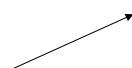
- **Celebração de contratos-promessas de aquisição e alienação de imóveis com clausula de cedência de posição contratual (artº 410º e 424º C.C.) e cessão de posição contratual (artº 424 C.C.)**
- Incidência subjectiva:
  - Primitivo promitente adquirente e os sucessivos promitentes adquirentes – artº 4º/alínea e)
- Valor tributável:
  - O imposto incide s/ o sinal – artº 12º/4 regra 18ª
- Taxa aplicável:
  - A correspondente à totalidade do preço acordado, sendo aplicável ao sinal – artº 17º/5
  - Pelas taxas em vigor ao tempo da liquidação – artº 18/1
- Momento da liquidação:
  - Antes da celebração do contrato-promessa ou antes da cessão da posição contratual – artº 22º/2

Domingos Fernandes

## IMT

### Contrato-Promessa de aquisição e alienação c/cláusula de livre cedência

A  
Promitente  
Vendedor



B  
Promitente  
Adquirente



C  
Cessionário

|                                                                 |                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Em 05.01.02<br>SINAL: 40.000<br>Preço: 200000<br>V.P.T.: 160000 | IMT S/ 40.000<br>Artº2º, nº3, al.a)<br>Artº4º, al.e)<br>Art 12ºnº4,<br>regra 18º<br>Artº18ºnº1 |
| Em 05.02.02<br>Valor da<br>Cedência:<br>60000                   | IMT S/ 60000<br>Artº2º, nº3, al.b)<br>Artº4º, al.e)<br>Art 12ºnº4,<br>regra 18º<br>Artº18ºnº1  |

Domingos Fernandes

## IMT

### *artº2º/3 alíneas c) e d)*

### *Incidência objectiva*

- **Outorga de procurações irrevogáveis s/ imóveis (artº2675º e 1175º C.C.) e o seu substabelecimento /artº264 C.C.)**

#### Incidência subjectiva:

O imposto é devido pelo procurador ou por quem tiver sido substabelecido – artº4º alínea f)

#### Valor tributável:

IMT s/ o valor do contrato ou s/ VPT (o maior) –  
artº 12º/1

Domingos Fernandes

*artº2º/3 alíneas c) e d) - Incidência objectiva*

**Taxa aplicável:**

5% ou 6,5%, consoante a procuração confira poderes para alienar prédios rústicos ou urbanos, não podendo beneficiar de qualquer isenção ou redução de taxa (preâmbulo do código).

**Momento da liquidação**

Antes da outorga notarial da procuração ou antes do subestabelecimento – artº 22/3

**Liquidação:**

Sem isenções ou redução de taxas.

Acerto de contas a final (escritura) com um dos contraentes que já tenha pago parte ou a totalidade do imposto (liquidação ou anulação) artº 4º/f e artº 22º/3

Domingos Fernandes

*IMT*

*artº2º/5 alínea a)*

*Incidência objectiva*

- **A resolução, invalidade ou extinção** por mútuo acordo, em que as partes ponham fim a um contrato de compra e venda, ou, no caso de promessas de compra e venda com posse do imóvel pelo período de 10 anos ou mais.
  - O promitente vendedor fica sujeito a IMT pelo facto do imóvel vir de novo à sua propriedade ou à sua posse.

Domingos Fernandes

### *artº2º/5 alínea b) - Incidência objectiva*

#### **Permutas pela Diferença de Valores** — artº939º C.C.

(entendendo-se como troca ou permuta, o contrato em que ambas as prestações envolvem imóveis)

- Nos contratos de promessa de troca ou permuta com tradição de bens apenas para um dos permutantes, é tratado como de compra e venda ... Artº4/d
- **Sujeito passivo:**  
O permutante que receber os bens de maior valor — artº4c)
- **Nascimento da obrigação tributária:**  
Nos casos em que envolva permuta bens presentes por bens futuros — artº5º/3
- **Valor tributável:**  
A diferença declarada de valores, quando superior à diferença de valores patrimoniais — artº12/4 regra 4ª

Domingos Fernandes

### *artº2º/5 alínea b) - Incidência objectiva*

#### **Pagamento**

Antes da celebração do contrato ou no prazo de 30 dias a contar da aquisição pelo alienante — artº36/10

#### **Nota:**

Os bens futuros são avaliados quando adquirirem natureza de prédio, nos termos do CIMI — artº14º/2

No caso de imóveis a construir adquire essa natureza se tiver aprovado projecto de construção — artº14º/3

Deve ser junta planta autenticada — artº20º/2

Domingos Fernandes

### *Artº2º - Incidência objectiva*

- O excesso da quota-parte que ao adquirente pertencer, nos bens imóveis, em acto de divisão ou partilha...alienação da herança ou quinhão hereditário – artº 2º/5-c)
- Venda ou Cessão do direito Sobre Águas – artº2/5-d)
- Transmissão de benfeitorias e aquisição por acessão (industrial imobiliária – 1339º CC) – artº2º/5-h)

Domingos Fernandes

### *artº3º/15º( artº1º/4 CIS) Incidência objectiva*

- Ficam sujeitas **simultaneamente** a IMT e a Imp. Selo
  - As doações de imóveis com entradas ou com pagamento de pensões a favor do doador, ou ainda, com o encargo de pagar dividas ao próprio donatário ou a terceiro – artº3º e 15º CIMT, artº 1º/4 CIS e artº964 CC.
  - As sucessões por testamento em que o herdeiro ou o legatário ficou com o encargo de pagar dividas/pensões que são devidas ao próprio herdeiro/legatário ou até a terceiro.

Domingos Fernandes

### *Artº4º - Incidência subjectiva*

IMT é devido pela pessoa singular ou colectiva para quem se transmitem fiscalmente os bens imóveis designadamente, quem adquire onerosamente o direito de propriedade ou outro direito real menor (figuras parcelares do direito de propriedade)

- Divisões e partilhas
  - Adquirente cujo valor exceda a quota
- Contratos para Pessoa a nomear
  - Contraente originário
  - Também 3.º não nomeado ou havendo isenção do originário
- Troca ou Permuta
  - Adquirente de maior valor
- Promessa de troca ou Permuta com tradição para um contraente
  - Igual a compra e venda

Domingos Fernandes

### *IMT Artº4º*

#### *Incidência objectiva*

- Promessa com clausula de cessão de posição
  - E cessão de Posição
  - Primitivo promitente adquirente e cada um dos sucessivos promitentes adquirentes
- Procuração irrevogável
  - E substabelecimento
  - Procurador e substabelecido
- Outras cedências de posição
  - Contraente originário, salvo se a contraprestação for mero reembolso do sinal

Domingos Fernandes

*IMT*  
*Artº6º - Isenções*

- Serviços, estabelecimento, organismos e institutos públicos, sem carácter empresarial.
- Prédios de interesse nacional, público e municipal.
- Prédios em regiões economicamente mais desfavorecidas.
- Prédios adquiridos por associações de cultura física, desde que não haja entradas pagas
- Prédios para 1ª instalação de jovens agricultores – D. Lei 81/91, de 18/2
- Prédios para fins culturais
  - (museus, bibliotecas, escolas, institutos e associações de cultura científica, literária, artística, de caridade, assistência ou beneficência)
- Prédios para reabilitação urbanística

Domingos Fernandes

*Artº10º/3 - Isenções*

- Parecer vinculativo dos municípios
  - Prédio em regiões economicamente mais desfavorecidas
  - Associações de cultura física
  - Jovens agricultores
  - Museus, Bibliotecas, Escolas, Institutos...

Domingos Fernandes

## **Artº7º - Aquisições por empresas de revenda de imóveis:**

- Condições:
  - Apresentar declaração de início de actividade antes da aquisição, relativa ao exercício da actividade de comprador de prédios para revenda.
  - Certidão a reconhecer que exerce normal e habitualmente a actividade de comprador de prédios para revenda ( no ano anterior tem que ter adquirido ou revendido algum prédio antes adquirido para esse fim
- Não prejudica a liquidação, salvo se se reconhecer que exerce normal e habitualmente a actividade.
- Quando o prédio tenha sido revendido sem ser novamente para revenda, no prazo de 3 anos, e haja sido pago imposto, este será anulado a requerimento do interessado...
- Condicionada à revenda em 3 anos, sem ser novamente para revenda – artº11/5
- A isenção é de reconhecimento automático – artº10º/n.6 alínea a)

Domingos Fernandes

## *Isenções*

### **• Artº 8º - Aquisições em execução de dividas por bancos e sociedades subsidiarias;**

Pressupostos da isenção, no caso de aquisição que derive de actos de dação em cumprimento

- Aquisição de prédios urbanos exclusivamente destinados a habitação
- Aquisição de prédios urbanos destinados a outros fins. Neste caso, a isenção depende:
  - Do decurso de mais de um ano entre a primeira falta de pagamento e o recurso à dação;
  - De entre credor e devedor não existirem relações especiais, nos termos do art.º 58.º do CIRC
- Condicionada à alienação em 5 anos

Domingos Fernandes

- **Artº 9º - Aquisição exclusivamente para a habitação própria e permanente**

- Reconhecimento automático – artº10º/6-a)
- Até ao valor de 92.407€(a).
- Condicionada a não ser dado destino diferente no prazo de 6 anos, salvo no caso de venda e serem afectos a habitação própria e permanente no prazo de 6 meses– artigo 11º/7

Domingos Fernandes

### *Artº12 - Valor tributável*

- A **regra geral** do IMT é de que este incide sobre o valor constante do acto ou contrato, mas, compara-se sempre com o VPT, e se este for superior então é este vai servir de base à tributação – artº 12º/1
- No caso de **imóveis omissos** na matriz, o VPT é determinado nos termos do CIMI – artº 12/2.

Domingos Fernandes

## IMT Artº12º/5 Valor Tributável

- O artº 12º/5 CIMT apresenta o conceito do que deve ser considerado “... Valor constante do acto ou contrato...”, e, a título exemplificativo indica algumas hipóteses em que tal se verifica, como por exemplo:
  - O preço pago em dinheiro;
  - O valor de móveis dados em troca;
  - O valor das prestações ou rendas perpétuas;
  - Quaisquer encargos assumidos como obrigação pelo comprador (nomeadamente o pagamento do valor de uma dívida assegurada por hipoteca)

Domingos Fernandes

## Artº12º - Valor Tributável

- **Partes integrantes** – juntam-se ao VPT quando não façam parte do valor patrimonial (nº3)
- **Nas permutas de imóveis** – diferença declarada de valores se superior à diferença de valores patrimoniais (nº4/4ª).
- **Dação em pagamento** – o maior, o maior entre VPT e a dívida paga com os bens. (nº4/5ª)
- **Arrendamentos a longo prazo** – o imposto incide s/ 20 vezes a renda anual, se superior ao VPT (nº4/11ª);
- **Partilhas judiciais** nos imóveis em função do VPT ou o valor que servir de base à partilha, o maior (nº4/11ª);

Domingos Fernandes

## Artº12º Valor Tributável

- **Fusão de sociedades** – incide s/ o VPT ou pelo valor que entrarem para a sociedade (nº4/13ª) – isenção até 31/12/06 – lei 55-B/04 de 31/12
- **Locação financeira de imóveis** – adquiridos pelo locatário no final do contrato, s/ valor residual (4/14ª) – isento pelo DL311/82;
- **Bens adquiridos pelo Estado** – preço constante do acto ou contrato (4/16ª)
- **Bens expropriados por utilidade pública** – o valor da indemnização, salvo se houver acordo, em que vai para a regra geral (4/17ª)

Domingos Fernandes

## IMT Artº12º Valor Tributável

- |                                                        |                                                                              |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| • Nº4/18ª - promessa com clausula de Cessão de Posição | ➤ A parte do preço/sinal paga pelo Promitente Adquirente ou pelo Cessionário |
| • Nº4/19ª - aquisição de partes sociais ou de quotas   | ➤ Valor Patrimonial. Valor total dos bens ou valor do balanço se superior    |
| • Nº1 – procuração irrevogável e substabelecimento     | ➤ Valor patrimonial ou preço                                                 |

Domingos Fernandes

**IMT**  
**Artº16**  
**Valor Patrimonial**

- Considera-se sempre o VPT à data da liquidação
- Se caducar uma isenção por alteração da natureza do prédio, então o VPT é o constante à data da transmissão fiscal.

Domingos Fernandes

**Artº17º Taxas**

- Prédios urbanos destinados exclusivamente à habitação própria e permanente– TABELA( alínea a)
- Prédios urbanos destinados exclusivamente à habitação– TABELA( alínea b)
- Outros prédios urbanos 6,5%
- Prédios rústicos 5%
- Adquirentes sedeados em off shores 8 %

**Artº17º/5**

- Nos contratos promessa com cedência de posição, a taxa a aplicar é a que corresponder à totalidade do preço constante do contrato (artº4º al. e).
- Esta norma só tem interesse no caso do prédio em questão for um imóvel destinado exclusivamente à habitação.
- No caso das procurações irrevogáveis/substabelecimento, nunca se aplicam as taxas do artº17/1-a)

Domingos Fernandes

## Aplicação temporal das Taxas – artº18º

- Regra geral
  - A taxa a aplicar é a que vigorar no momento do facto tributário – transmissão fiscal
- Excepção:
  - Quando caduca uma isenção a taxa a aplicar é a vigente à data da liquidação
  - Se a caducidade de isenção for por alteração da natureza do prédio, então a taxa a aplicar é a data da transmissão fiscal

Domingos Fernandes

## Liquidação

- Por iniciativa do SP (artº19º), que deve apresentar todos os elementos necessários (artº20º), em qualquer SF (artº21º)
- A competência para a liquidação é exclusiva dos Serviços centrais (artº21º), mas considera-se o acto praticado no SF da localização dos prédios.
- As liquidações de IMT só são válidas por 2 anos, improrrogáveis, (artº22º/4)
- Direito de preferência – se o preferente beneficiar de qualquer isenção procede-se à anulação do tributo (artº24, 48º/3 e 414º ss C.civil)

Domingos Fernandes

### Liquidação

- Prédios omissos – a liquidação será corrigida quando o prédio for avaliado (artº27º)
- Mudança nos possuidores de bens sem que tenha sido pago IMT (artº29º) – existe a possibilidade de notificação aos novos possuidores para apresentarem o seu título de posse.
  - Se se concluir que foi uma transmissão onerosa, sempre se liquidará IMT.
  - Se os títulos de posse não forem apresentados presume-se a aquisição gratuita sujeita a I. Selo
- Valor patrimonial tributário excessivo – antes da celebração do contrato o SP pode, fundamentalmente, pedir uma avaliação ao imóvel se considerar excessivo o seu VPT (artº30º)

Domingos Fernandes

### Liquidação

- A regra geral é a de liquidação deve ser pedida pelo SP antes do acto ou contrato – artº22º/1;
- Também nas promessas de compra e venda com cláusula livre cedência da posição contratual por parte do promitente comprador, ou cedência efectiva, e também no caso de celebração de procurações irrevogáveis /substabelecimento, a liquidação de IMT deve ser pedida antes da celebração destes negócios jurídicos – artº22º/2
- Quando ficar sem efeito uma isenção, em virtude de ter caducado, ou no caso das reduções de taxas, no caso de a condição não se ter verificado total/parcialmente, então o SP tem que pedir a liquidação de IMT no prazo de 30 dias, sendo o prazo de caducidade da liquidação também de 8 anos – artº 24º e 35º

Domingos Fernandes

## IMT

### Liquidação

- Liquidação – caducidade – 8 anos (artº35º)
- Liquidação adicional
  - Prazo de caducidade – 4 anos, excepto se for por omissão de bens ou valores que é de 8 anos (artº31º/3)
- Isenção técnica
  - Liq. Adicional - €25 (artº32º)
  - Anulações €10 (artº46º)

Domingos Fernandes

## IMT

### Juros Compensatórios

- Quando o contribuinte provocar o atraso numa liquidação fica sujeito ao pagamento de juros compensatórios – artº33ºCIMT – artº35/1 e 10 LGT – artº559ºC.civil;
- A taxa actual é de 4 % ao ano contada dia a dia.

Domingos Fernandes

## Pagamento – art. 36º

- No dia da liquidação ou no dia útil seguinte (artº36º/1)
- Nos 30 dias seguintes:
  - À caducidade da isenção, à arrematação, venda judicial, administrativa, transacção, conciliação, liquidação adicional, partilhas;
  - Ao não reconhecimento do direito à exclusão (artº4º al. g) no caso de cedência da posição contratual (artº2º/3 e).
  - (Caso não seja pedida esta exclusão será pago IMT, nos 30 dias seguintes, à celebração do contrato definitivo (artº 36º/9).
- Permutas/Bens presentes por bens futuros – artº36º/10:
  - Prédios a construir – antes da celebração do contrato;
  - Restantes situações – no prazo de 30 dias a contar da aquisição pelo alienante.

Domingos Fernandes

## Pagamento

- **Local de pagamento** – em qualquer serviço local ou outro local autorizado (artº37º), mediante DUC entregue ao SP.
- A **prova de pagamento** faz-se pela apresentação do duplicado da Mod 1 de IMT e do DUC carimbado ou talão multibanco.
- **Não pagamento** – origina uma liquidação oficiosa e notificação para o pagamento no prazo de 30 dias, excepto nos casos do Artº36º/1, em que fica sem efeito (artº38º).
- Se o SP **não pagar o IMT**, excepto quando a liquidação fica sem efeito – Artº36º/1 – prossegue sempre a cobrança coerciva depois de esgotado o prazo de cobrança voluntária.
- O **prazo de prescrição** é de 8 (oito) anos a contar da data da ocorrência do fato tributário – artº48 e49º da LGT

Domingos Fernandes

## Garantias dos Contribuintes

- Os SP's podem usar dos meios impugnatórios previstos legalmente, e assim:
  - Podem reclamar administrativamente qualquer liquidação
  - Podem impugnar judicialmente qualquer liquidação

Domingos Fernandes

### **Anulação por acto ou facto que não se realizou – artº44º**

- No prazo de 1 ano após o prazo previsto no artº22º/4 (2 anos) portanto 3 anos;
- Havendo tradição de bens, anulação equivalente ao produto da oitava parte do número de anos completos que faltarem para oito.
- OBS – reembolso pelo MF no prazo de 4 anos (artº47º)

### **Anulação Proporcional - artº45**

- Na situação de se verificar a condição resolutiva ou a resolução do contrato, pode-se obter a anulação proporcional do IMT pago em relação aos anos completos que faltarem para perfazerem o total de oito

Domingos Fernandes

## Interface com Notários

- Interacção e partilha de dados com sistema IMT
- Automatização das alterações matriciais  
(através do modelo 11 – desmaterializada)
- Controlo de mais valias de IRS/IRC
- Eficácia da aplicação do artº 58º-A do IRC
- Eliminação futura de cadernetas prediais

Domingos Fernandes

## Conservador Registo Predial – obrigações Artº 50º

- O Conservador não pode proceder ao registo definitivo de nenhum facto, acto ou negócio jurídico que envolva imóveis sem que tenha prova de que o IMT foi pago.

Domingos Fernandes

## Direito de Preferência - Artº55º

- O Estado, autarquias, outras pessoas de direito publico, podem preferir na aquisição, se houver:
  - Indicação inexacta do preço/simulação e seja provado que o valor pelo qual o IMT deveria ter sido liquidado excede em 30% ou 5000€ o valor sobre que incidiu.
- A acção é intentada no prazo de 6 meses pelo Ministério Público por solicitação da entidade pública;
- Para este efeito, a DGCI disponibiliza por via electrónica, à câmara municipal da área da situação do imóvel a informação relativa às escrituras lavradas no mês anterior.

Domingos Fernandes