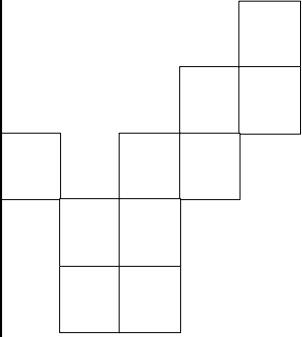




IMI

(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.
- O disposto não se aplica ao cônjuge, descendentes e ascendentes, nas transmissões por morte de que forme beneficiários, salvo vontade expressa pelos próprios

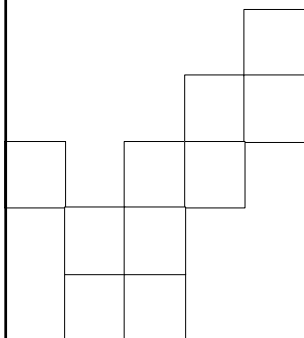
Domingos Fernandes



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 0.5%
- Também não se aplica aos prédios que sejam propriedade de SP's residentes em off-shores, e aos prédios em ruínas referidos no n.º3 do art.º 112º do CIMI.

Domingos Fernandes

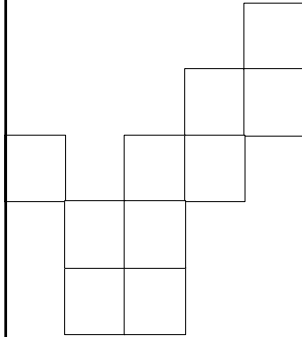
Dec. Lei 287/03 de 12/11

Artigo 32º nº2

Regime dos prédios omissos.

- Os declarados antes da entrada em vigor do novo regime das avaliações (13/11/03) serão avaliados segundo as regras antigas.
- Os declarados **após a entrada em vigor do novo regime** (13/11/03), serão avaliados segundo as novas regras, daqui resultando que às liquidações de anos anteriores é aplicada a taxa do IMI prevista na alínea c) do artigo 112º, fixada para o ano de 2003, mas reportada á Contribuição Autárquica.

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

Artigo2º

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, momo condição “sine qua non” para ser considerado prédio que faça parte do património de uma pessoa singular ou colectiva – **Elemento jurídico.**

Domingos Fernandes

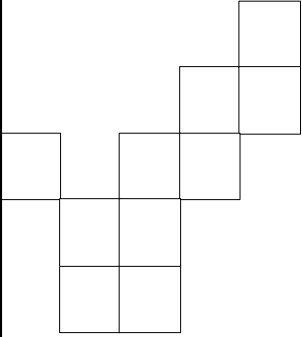
CIMI

Artigo2º

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

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) – n.º 4;
- Não beneficiam desta dilação de prazo quem tenha comprado os prédios a outros que já tenham tido este benefício – n.º 6;
- Não se aplica ao proprietário com domicílio em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável - n.º 7

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 9º - Início de tributação

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

- Caso ao prédio seja dada diferente utilização, liquida-se o imposto por todo o período decorrido desde a sua aquisição – n.º 2;
- Nas situações em que a comunicação for apresentada para além do prazo, a suspensão da tributação inicia-se a partir do ano seguinte ao da comunicação, cessando, todavia, no ano em que findaria caso tivesse sido apresentado em tempo – n.º 5.

Domingos Fernandes



CIMI

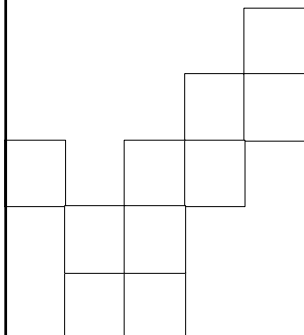
Artigo 10º

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

Domingos Fernandes

Artigo 46º EBF - Prédios Urbanos destinados á Habitação

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

Se o pedido for apresentado para além do prazo, ou se a afectação a residência própria e permanente ocorrer após o decurso do prazo, a isenção inicia-se a partir do ano imediato inclusive, ao da verificação de tais pressupostos,

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 Finanças;
- Pedido apresentado no prazo de 60 dias a contar da data da publicação do despacho de atribuição da utilidade turística.

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 48º 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 do valor anual do salário mínimo nacional mais elevado,
- O valor patrimonial tributável global não exceda 10 vezes o valor anual do salário mínimo nacional mais elevado,
- Seja apresentado pedido até 30 de Junho do ano em que tenha início a isenção.

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 50º 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

Artigo 13º - Inscrição na matriz

- A inscrição na matriz dos prédios (novos ou alterados) é pedida pelos SP no prazo de **60 dias** desde que:
 - ☐ Certo facto seja considerado como prédio;
 - ☐ Seja feita uma alteração á classificação de um prédio;
 - ☐ Sejam modificados os limites de um prédio;
 - ☐ Sejam concluídos obras de edificação, melhoramento ou alterações que possam implicar modificações do VPT;
 - ☐ Haja alteração das culturas nos prédios rústicos;
 - ☐ Ter-se conhecimento da não inscrição de um prédio na matriz;
 - ☐ Ser ordenada uma actualização geral das matrizes;
 - ☐ Tenha ocorrido a 1ª transmissão onerosa de prédios urbanos avaliados pelo sistema antigo (artigo 15ºnº1, 17º nº3, 27º nº3 e 4 do regime transitório);
 - ☐ Se dê uma utilização diferente ao prédio;

Domingos Fernandes



Artigo 13º - Inscrição na matriz

■ 30 dias

- ☐ Verificarem-se eventos determinantes da cessação de uma isenção, excepto quando de conhecimento officioso;

■ Até ao fim do 3º mês seguinte

- ☐ Tenha ocorrido a 1ª transmissão gratuita de prédios urbanos avaliados pelo sistema antigo

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 13º Inscrição na matriz

- Se inicie a construção ou se conclua a plantação pelo superficiário.**
- Para os prédio o pedido de inscrição é feito na declaração mod. 1 que tem que ser acompanhada de (artigo 37º):**
 - ☐ Telas finais das plantas de arquitectura das construções aprovadas pela Câmara municipal;
 - ☐ Nas construções não licenciadas, planta feita pelo SP;
 - ☐ Alvará de loteamento;
 - ☐ Alvará de licença de construção
 - ☐ Projecto de construção aprovado
 - ☐ Documento comprovativo de viabilidade de construção

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 14º - Objecto da avaliação

- O valor patrimonial dos prédios é determinado por avaliação segundo as regras previstas no CIMI.
- Sempre que necessário, a avaliação é precedida de vistoria do prédio a avaliar.

Artigo 15º - Tipos de avaliação

- Rústicos - de base cadastral, não cadastral ou directa
- Urbanos - directa

Domingos Fernandes



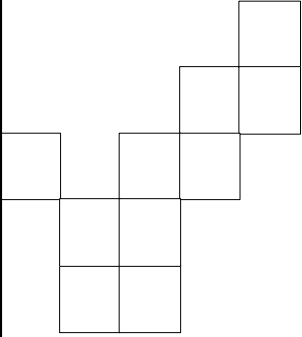
CIMI

Artigo 16º

Avaliação Geral

Por portaria do Ministro das Finanças pode ser determinada a avaliação geral dos prédios rústicos ou urbanos de todos ou de qualquer município. (Arti. 15/4RT)

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 Rústica

Há 3 tipos de avaliação (Artigo 15º)

- Avaliação cadastral –são efectuadas sob superintendência da DGCI com base nos elementos do cadastro a fornecer pelo IGP artigo 20º a 30º
- Avaliação não cadastral - avaliação efectuada nos municípios onde não vigore o cadastro predial ou geométrico artigo 31º e 32º
- Avaliação directa prédios omissos artigo 33º e 34º

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 35º

Inscrição de prédios sem dono conhecido ou em litígio

- Os prédios sem dono conhecido são inscritos em nome do Estado (Artigo 1345 C.Civil)
- Os prédios em litígio (em relação á titularidade) são inscritos em nome dos litigantes

Domingos Fernandes



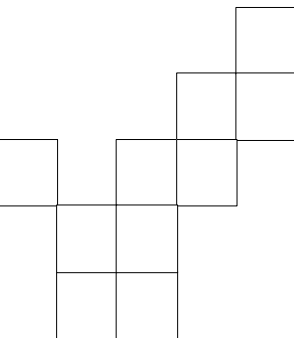
CIMI

Artigo (33º)

Iniciativa de avaliação

- A iniciativa da primeira avaliação de um prédio rústico cabe ao chefe de Finanças, com base nas declarações apresentadas pelos sujeitos passivos, ou
- Em quaisquer outros elementos que disponha

Domingos Fernandes



CIMI

Avaliação da propriedade Urbana

para Fins Fiscais

Domingos Fernandes

CIMI

Artigo (37º)

Iniciativa de avaliação

- A iniciativa da primeira avaliação de um prédio urbano cabe ao chefe de Finanças, com base na declaração mod 1 apresentada pelos sujeitos passivos, ou
- Oficiosamente nos termos do nº 3 do artigo 13º do CIMI, quando a obrigação não for cumprida pelo contribuinte.

OBS: a avaliação reporta-se á data do pedido de inscrição no prédio na matriz (Artigo 37º /4)

Domingos Fernandes

CIMI

Determinação do Valor Patrimonial Tributário

(Artigo 38º)

Modelo Proposto

- Edificações:
- Habitação comercio, industria e serviços.

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

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
CI = 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 e outros consumíveis.
- Custo médio de construção m2:
2006 – 492€
2009 - É fixado em € 487,20 (€ 609 para prédio edificado), o valor médio de construção por metro quadrado
2010 - fixado em € 482,40 (€ 603 para prédio edificado), o valor médio de construção por metro quadrado

Valor proposto anualmente pela CNAPU

Exemplo:

Para um custo Médio de construção de 482,4€

$Vc = 482,4€ + (0.25 \times 482,4€)$

$Vc = 603€$

Domingos Fernandes

CIMI

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

$$A = (Aa + 0.3 \cdot Ab) \cdot Caj + Ac + Ad$$

Em que:

- | | | |
|--|-------------|-------|
| ■ Aa = área bruta privativa | coeficiente | 1 |
| ■ Ab = área bruta dependentes | | 0.3 |
| ■ Ac = área do terreno livre até ao limite de 2 vezes da implantação | | 0.025 |
| ■ Ad = área do terreno livre que excede o limite de 2 vezes de implantação | | 0.005 |

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.

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

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

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

$$100 \times 1 + 0,9 \times (160 - 100) + 0,85 \times (218 - 160) = 203,3\text{ m}^2$$

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

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

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

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)



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

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 à implantação;
- Desta forma implica conhecer a valorimetria do edifício 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, indústria ou serviços)

Domingos Fernandes

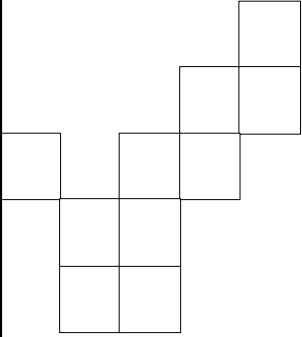


CIMI

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



CIMI

Estrutura de suporte das Avaliações

- DGCI
- CNAPU
- PERITOS AVALIADORES

Domingos Fernandes



CIMI

Quem intervêm nas avaliações (Urbanas)

- **Perito local (um ou mais por SF)**
- Nomeados pelo DG (artigo 63º/1)
 - ☐ Eng.. Civis, Arquitectos, Eng.. técnicos e agentes técnicos de Eng./ arquitectura (artigo 63/3);
 - ☐ Efectuam avaliações e dão pareceres técnicos (artigo 64º ala));
 - ☐ Elaboram propostas de zonamento (artigo 70º)
 - ☐ Remunerarão fixada anualmente pelo M.Fin (artigo 68º);
 - ☐ Posse no SF onde prestam serviço (Art.º 70º)

Domingos Fernandes

CIMI

Quem intervêm nas avaliações (Urbanas)

Perito Regional (Listas organizadas nas DF)

Nomeados pelo DG por proposta do DF (artigo 65º/1)

- Intervém nas 2ªs avaliações (artigo 66º, Nº1 b))
- Coordenam peritos locais na elaboração dos zonamentos (artigo 66º, Nº1 b))
- Dão pareceres técnicos (artigo 66º, Nº1 c))
- Eng. Civis, Arquitectos, Eng.. técnicos civis e agentes técnicos de Eng.. arquitectura (artigo 65º /2)
- Posse S.F da área da residência (artigo 70º)
- Remuneração fixada pelo M. Finanças (artigo 68º)

Domingos Fernandes

CIMI

Artigo 61º

CNAPU

Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (Constituição)

- a) Presidente, o Director Geral dos Impostos, que pode delegar no Subdirector Geral da área de gestão tributária competente;
- b) Dois vogais indicados pelo MOPTH;
- c) Dois vogais indicados pelo ANMP;
- d) Dois vogais indicados pela DGCI, sendo um secretário;
- e) Um vogal indicado pelo IGP;
- f) Um vogal indicado pelas associações de proprietários;
- g) Um vogal indicado pelas associações de inquilinos;
- h) Um vogal indicado pelas associações de construtores;
- i) Um vogal indicado pelas associações de empresas de promoção a medição imobiliária
- j) Um vogal indicado pelos organismos representativos dos avaliadores.

Domingos Fernandes

Funciona junto da DGCI e é nomeada pelo Ministro das Finanças.

Artigo 62 - Competências do CNAPU

- Propor trienalmente, até 31 de Outubro, a aprovação dos coeficientes de localização mínimos de cada município para vigorarem nos três anos seguintes;
- Propor trienalmente, até 31 de Outubro, a aprovação dos zonamentos, respectivos coeficientes de localização, percentagem a atribuir à área de implantação dos terrenos para a construção, e coeficientes majorativos para moradias para vigorarem nos três anos seguintes;
- Propor as directrizes relativas à apreciação da qualidade construtiva, localização excepcional, do estado deficiente de conservação e operacionalidades relativas
- Propor anualmente, até 30 de Novembro, o valor médio de construção por m², ouvidas as entidades oficiais e as associações.
- Os coeficientes de localização mínimos e máximos de cada município, o zonamento, percentagens de implantação dos terrenos para a construção, os majorativos para moradias unifamiliares podem ser revistos com fundamento em errada qualificação ou quantificação, durante o período decorrido entre a primeira e segunda publicação.

Domingos Fernandes

CIMI

Avaliação meios de defesa

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| ■ Avaliação Directa Urbana | ■ Segundo Avaliação Urbana |
| ■ Avaliação Geral Rústica | ■ Reclamação da Avaliação |
| ■ Avaliação Directa Rústica | ■ Segunda avaliação Directa |

Impugnação das Segundas Avaliações

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



Artigo 76º - Segunda avaliação

- Artigo 76º n.º 1 e 2 – A 2ª avaliação é realizada com observância do disposto nos artigos 38º e seguintes;
- Artigo 76º n.º 4 – Não obstante o disposto no n.º 2, desde que o valor patrimonial tributário, determinado nos termos dos art. 38º e seguintes, se apresente distorcido relativamente ao valor normal de mercado, a comissão efectua a avaliação em causa, e fixa novo VPT que releva para efeitos de IRS, IRC e IMT.



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 78º **Competência para a organização e** **conservação das matrizes**

1. Compete aos SFs onde os prédios se encontram situados.
2. Os serviços centrais podem chamar a si competência ouvindo o director de finanças

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 86

Matriz Rústica

Devem conter entre outros elementos os seguintes;

- Nome, NIF, residência do SP,
- Localização e nome pelo qual os prédios são conhecidos,
- Direitos, ônus ou encargos permanentes existentes;
- Qualidade de culturas, classes, destinos, assim como árvores dispersas;
- Designação cadastral e respectivo numero de identificação predial (INP)
- O valor patrimonial tributário (VPT)

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 91º

Matriz Urbana

Devem conter entre outros elementos:

- Nome, Identificação Fiscal e residencial dos proprietários, usufrutuários ou superficiários;
- Localização, confrontações ou numero da policia;
- Elementos considerados para o calculo do valor patrimonial tributário;
- O valor patrimonial tributário.

Domingos Fernandes



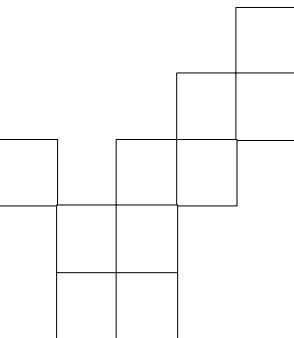
CIMI

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 para o dobro a taxa para prédios urbanos devolutos há mais de uma ano, e elevadas anualmente para o triplo no caso de prédios em ruínas;
- 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
- Sempre que os pressupostos da isenção deixem de verificar-se e os sujeitos passivos não dêem cumprimento ao disposto da alínea g do n.º 1 do art.º 13º, procede-se à liquidação extraordinária do imposto desde o ano, inclusive, ao da caducidade da isenção.

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 nº 5) 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.
- Caso o Sujeito passivo não receba o documento, deve solicitar em qualquer SF uma 2ª via

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 132 - Formas das reclamações

1. Erro na descrição das pessoas residência ou descrição do prédio. Podem se verbais caso seja apresentada prova documental ou ela exista no SF;.
2. Devem posteriormente ser reduzidas a escrito;
3. As restantes são apresentadas por escrito.

Artigo 133º - Conteúdo das reclamações

- As reclamações devem ser acompanhadas dos documentos de prova.

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 134º

Prazo para a conclusão do processo da 2ª avaliação

1. O processo deve estar concluído no prazo de 180 dias.
2. O não cumprimento do prazo determina a obrigatoriedade de informar o contribuinte das razões da não conclusão e prazo previsível.

Domingos Fernandes



CIMI

Artigo 135

Avaliação de prédio em regime de propriedade horizontal

- O resultado é notificado ao administrador.
- Na falta de administrador é notificado cada um dos condóminos.

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.