

IMT

Domingos Fernandes

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 CIMT)**

Domingos Fernandes

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

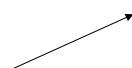
- **Celebração de contratos-promessas de aquisição e alienação de imóveis com clausula de cedência de posição contratual (artº 410º e 424º C.C.) e cessão de posição contratual (artº 424 C.C.)**
- Incidência subjectiva:
 - Primitivo promitente adquirente e os sucessivos promitentes adquirentes – artº 4º/alinea 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 SINAL: 40.000 Preço: 200000 V.P.T.: 160000	IMT S/ 40.000 Artº2º, nº3, al.a) Artº4º, al.e) Art 12ºnº4, regra 18º Artº18ºnº1
Em 05.02.02 Valor da Cedência: 60000	IMT S/ 60000 Artº2º, nº3, al.b) Artº4º, al.e) Art 12ºnº4, regra 18º 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