

IMI e IMT



IMPOSTOS RELACIONADOS COM O IMOBILIÁRIO

1. IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS
2. IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS
3. IVA – IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO
4. IRS – IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES
5. IRC – IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS COLECTIVAS
6. IS – IMPOSTO DO SELO

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

**O que está
sujeito a
imposto?**

O IMI incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território português, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizam.

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

Quem está sujeito a imposto?	O imposto é devido pelo proprietário do prédio em 31 de Dezembro do ano a que respeitar o imposto.
	Usufruto ou direito de superfície → Usufrutuário ou superficiário; Propriedade resolúvel → Por quem tenha o uso ou fruição; Fazendo parte de herança indivisa → herança indivisa representada pelo cabeça – de - casal.

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

- PRÉDIO:
- Toda a fracção do território, incluindo águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza (com autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados), com carácter de permanência (mínimo 1 ano), desde que faça parte do património de uma pessoa e que tenha valor económico

PRÉDIO RÚSTICO

(situado fora de um aglomerado urbano)

- Aquele não seja considerado terreno para construção e esteja afecto ou tenha como destino normal uma utilização agrícola....ou então não se encontre construído ou apenas disponha de edifícios ou construções com carácter acessório, sem autonomia económica e de reduzido valor

PRÉDIO RÚSTICO

(situado dentro de um aglomerado urbano):

- Se por força de disposição legalmente aprovada não pode ter utilização geradora de quaisquer rendimentos ou ...só possa ter utilização geradora de rendimentos agrícolas e esteja de facto a ter essa afectação.
- Construções directamente afectas à produção agrícola, quando situado nestes terrenos
- Águas e plantações ...

PRÉDIO URBANO:

- Aquele que não é rústico

PODEM SER:

- Habitacionais
- Comerciais Industriais ou para serviços
- Terrenos para construção
- Outros

TERRENO PARA CONSTRUÇÃO

- Aquele para o qual foi concedida licença ou autorização de construção ou de operação de loteamento
- O declarado no título aquisitivo, excepto se as entidades competentes vedarem essas operações... (ex: zonas verdes, áreas protegidas ou afectos, segundo os PDM's, a espaços, infra-estruturas ou equipamentos públicos)

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

O imposto é devido a partir:

- 1. Do ano, inclusive, em que a fracção do território deva ser classificado como prédio;**
- 2. Do ano seguinte ao termo da situação de isenção, salvo se, estando o sujeito passivo a beneficiar de isenção venha a adquirir novo prédio para habitação própria e permanente, situação em que o imposto é devido a partir do próprio ano em que o prédio deixou de ser habitado pelo proprietário;**
- 3. Do ano, inclusive, da conclusão das obras;**

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

O imposto é devido a partir:

- 4. Do 4.º ano seguinte, inclusive, àquele em que um terreno para construção tenha passado a figurar no activo de uma empresa que tenha por objecto a construção de edifícios para venda (*);**
- 5. Do 3.º ano seguinte, inclusive, àquele em que um prédio tenha passado a figurar no activo circulante de uma empresa que tenha por objecto a sua venda. ***

(*) – Sendo dado destino diferente, liquida-se imposto por todo o período decorrido;

- Obrigatória comunicação, no prazo de 60 dias, após a afectação do prédio a estes fins;**
- Regime não aplicável se o prédio tiver sido adquirido a quem dele já tenha beneficiado;**
- Regime não aplicável a entidades com domicílio fiscal em Paraíso fiscal.**

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

MATRIZ PREDIAL

- Registo onde consta:
 - Caracterização do prédio;
 - Localização;
 - Valor patrimonial tributário e elementos para o seu cálculo;
 - Identidade dos proprietários, usufrutuários ou superficiários.
- A cada prédio corresponde um único artigo
- A cada edifício em regime de propriedade horizontal corresponde apenas um artigo e cada fracção é pormenorizadamente descrita e individualizada pela letra maiúscula que lhe competir
- Em suporte informático ou papel

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

CADERNETA PREDIAL

- Por cada prédio inscrito é elaborada uma caderneta predial para ser entregue ao sujeito passivo.
- Pode ser substituída por fotocópia devidamente autenticada da matriz.
- Os notários podem obtê-la por via electrónica, para efeito dos actos em que intervenham, devendo entregá-la gratuitamente ao sujeito passivo.
- O mesmo, relativamente à decl. Mod. 1
- Poderá ainda ser obtida pelo sujeito passivo através do portal www.e-financas.gov.pt, se possuidor de senha de acesso.

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

INSCRIÇÃO / ACTUALIZAÇÃO DOS PRÉDIOS NA MATRIZ

No prazo de 60 dias, a contar da data de ocorrência de qualquer dos seguintes factos (entre outros):

- 1. Uma dada realidade física passar a ser considerada prédio;**
- 2. Alteração da classificação de um prédio;**
- 3. Modificação de limites;**
- 4. Conclusão de obras de edificação, melhoramento ou outras alterações que possam alterar o valor patrimonial tributário;**
- 5. Conhecimento da não inscrição de um prédio;**
- 6. Mudança de proprietário, não sujeita a I. Selo, excepto se o prédio já tiver sido participado para avaliação nos termos do CIMI;**

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

EXCEPÇÕES INSCRIÇÃO / ACTUALIZAÇÃO DOS PRÉDIOS NA MATRIZ

No prazo de 30 dias, a contar da data de ocorrência de:

7. Eventos que determinem o fim de uma isenção, excepto nos casos de conhecimento oficioso.

Até ao final do 3.º mês seguinte, a contar da data de:

8. Mudança de proprietário por aquisição sujeita a I. Selo (Doação, Herança, etc...) e o prédio ainda não tenha sido participado para ser avaliado para efeitos de IMI

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

INICIATIVA DA AVALIAÇÃO

Chefe do Serviço de Finanças, com base na declaração apresentada pelo SP, que deverá juntar os seguintes elementos:

- Plantas de arquitectura (telas finais aprovadas e autenticada pela CM);**
- Não existindo essas plantas na CM, deverão os próprios elaborar plantas com as indicações necessárias à avaliação;**
- Tratando-se de prédio anterior a 7 de Agosto de 1951, o prédio deverá ser vistoriado;**
- Tratando-se de terrenos para construção, fotocópia do alvará de loteamento, ou do alvará de licença de construção, projecto aprovado ou documento comprovativo da viabilidade construtiva.**

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

EFEITOS DA AVALIAÇÃO

Avaliação obrigatória por se tratar da 1. transmissão após a entrada em vigor do CIMI → Produz efeitos desde a data dessa 1. transmissão, quer para efeitos de IMI quer para efeitos de IMT;

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DOS PRÉDIOS URBANOS

$$\text{VPT} = \text{VC} \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$$

VC - valor base dos prédios edificadas – custo médio de construção por m² + 25% (terreno) –

Ano de 2004: 480,00 € → 600,00 €

Ano de 2005: 490,00 € → 612,50 €

Ano de 2006: 492,00 € → 615,00 €

Ano de 2007: 492,00 € → 615,00 €

Ano de 2008: 492,00 € → 615,00 €

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DOS PRÉDIOS URBANOS

$$VPT = VC \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$$

A - área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação:

$$A = (\underline{Aa} + \underline{Ab}) \times$$

Área bruta
privativa
x 1

Áreas brutas
dependentes
x 0,30

$$\underline{Caj} +$$

Coeficiente de
ajustamento de
áreas
Variável entre
0,80 e 1,00

$$\underline{Ac} +$$

Área livre até 2 x
área implantação
x 0,025

$$\underline{Ad}$$

Área livre
excedente a 2 x
área implantação
x 0,005

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DOS PRÉDIOS URBANOS

$$\text{VPT} = \text{VC} \times \text{A} \times \text{Ca} \times \text{Cl} \times \text{Cq} \times \text{Cv}$$

Ca - coeficiente de afectação:

Utilização	Coeficiente
Comércio	1,20
Serviços	1,10
Habitação	1,00
Habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados	0,70
Armazéns e actividade industrial	0,60
Comércio e serviços em construção tipo industrial	0,80
Estacionamento coberto e fechado	0,40
Estacionamento coberto e não fechado	0,15
Estacionamento não coberto	0,08
Prédios não licenciados, em condições muito deficientes de habitabilidade	0,45
Arrecadações e arrumos	0,35

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DOS PRÉDIOS URBANOS

$$VPT = VC \times A \times Ca \times CI \times Cq \times Cv$$

CI - coeficiente de localização (Zonamento):

Normal	Entre 0,40 e 2,00
Situações de habitação dispersa em meio rural	Poderá fixar-se em 0,35
Zonas de elevado valor imobiliário	Poderá elevar-se até 3,00

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DOS PRÉDIOS URBANOS

$$VPT = VC \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$$

Cq - Coeficiente de qualidade e conforto:

Adicionam-se à unidade os coeficientes majorativos e subtraindo os minorativos: (máximo 1,70 e mínimo 0,50)

Prédios destinados a habitação	
Coeficientes MAJORATIVOS	
Moradias unifamiliares	Até 0,20
Localização em condomínio fechado	0,20
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 com menos de 4 pisos	0,02
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,05

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DOS PRÉDIOS URBANOS

$$VPT = VC \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$$

Cq - Coeficiente de qualidade e conforto:

Adicionam-se à unidade os coeficientes majorativos e subtraindo os minorativos: (máximo 1,70 e mínimo 0,50)

Prédios destinados a habitação	
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 regulamentares	0,05
Inexistência de elevador em edifícios com mais de 3 pisos	0,02
Estado deficiente de conservação	Até 0,10
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,05
Utilização de técnicas ambientais sustentáveis, activas ou passivas	0,05

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DOS PRÉDIOS URBANOS

$$VPT = VC \times A \times Ca \times CI \times Cq \times Cv$$

Cq - Coeficiente de qualidade e conforto:

Adicionam-se à unidade os coeficientes majorativos e subtraindo os minorativos: (máximo 1,70 e mínimo 0,50)

Prédios destinados a comércio, indústria e serviços	
Coeficientes Majorativos	
Localização em centro comercial	0,25
Localização em edifícios destinados a escritórios	0,10
Sistema central de climatização	0,10
Qualidade construtiva	Até 0,10
Existência de elevadores ou escadas rolantes	0,03
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,20

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DOS PRÉDIOS URBANOS

$$VPT = VC \times A \times Ca \times CI \times Cq \times Cv$$

Cq - Coeficiente de qualidade e conforto:

Adicionam-se à unidade os coeficientes majorativos e subtraindo os minorativos: (máximo 1,70 e mínimo 0,50)

Prédios destinados a comércio, indústria e serviços	
Coeficientes Minorativos	
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 esgotos	0,05
Inexistência de ruas pavimentadas	0,03
Inexistência de elevador em edifícios com mais de 3 pisos	0,02
Estado deficiente de conservação	Até 0,05
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,10
Utilização de técnicas ambientais sustentáveis, activas ou passivas	0,10

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DOS PRÉDIOS URBANOS

$$VPT = VC \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$$

**Cv -
Coeficiente
de vetustez:**

Anos do prédio	Coeficiente
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

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DOS TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO

$$\text{VPT} = \text{VAIE} + \text{VTAC}$$

**VAIE – valor da área de implantação do edifício
(entre 15% e 45% do valor das edificações autorizadas ou
previstas)**

VTAC – valor do terreno adjacente à construção

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

TAXAS

	TAXAS
Prédios rústicos	0,8 %
Prédios urbanos	0,4 % a 0,8 %
Prédios urbanos avaliados, nos termos do CIMI	0,2 % a 0,5 %
Prédios propriedade de entidades que tenham domicílio fiscal em paraíso fiscal	1 %

PRÉDIOS DEVOLUTOS: DOBRO

Ver D. Lei 159/2006, de 8 de Agosto sobre o conceito de prédio devoluto

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

TAXAS de ALGUNS MUNICIPIOS – PRÉDIOS URBANOS - 2006

MUNICIPIOS	NÃO AVALIADOS NOS TERMOS DO CIMI	AVALIADOS NOS TERMOS DO CIMI
BRAGA, PORTO, GAIA, MAIA, GONDOMAR, FAFE, BARCELOS, VILA CONDE, VIANA CASTELO	0,8%	0,5%
GUIMARÃES, POVOA VARZIM	0,8%	0,4%
VILA VERDE	0,7%	0,3%
LISBOA, AVEIRO, ESPOSENDE, FAMALICÃO, COIMBRA, BRAGANÇA	0,7%	0,4%
FARO	0,6%	0,4%
WISEU	0,72%	0,45%
FUNCHAL	0,7%	0,35%
MATOSINHOS, SANTO TIRSO	0,8%	0,43%

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

LIQUIDAÇÃO

Em Fevereiro e Março do ano seguinte, com base nos sujeitos passivos que constem nas matrizes em 31 de Dezembro

No prazo de 4 anos, excepto no caso de caducidade de uma isenção em que o prazo é de 8 anos

PAGAMENTO

Montante superior a 250 €	Abril e Setembro
Montante não superior a 250 €	Abril
Se referente a mais que um ano e de montante superior a 250 €, por atraso imputável aos serviços	Cada ano pago com intervalos de 6 meses, começando pelo mais antigo

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

PRINCIPAIS ISENÇÕES

Prédios urbanos destinados a habitação própria e permanente, construídos, ampliados ou melhorados ou adquiridos a título oneroso	Desde que efectivamente afectos a tal fim no prazo de 6 meses O pedido de isenção deve ser formulado até ao termo dos 60 dias seguintes àquele prazo de 6 meses Se o pedido de isenção for apresentado após aquele prazo só começa a beneficiar a partir do ano imediato ao do pedido e cessa no ano em que findaria se o pedido tivesse sido feito atempadamente
Prédios urbanos destinados a arrendamento, construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão	Se a afectação se verificar após aquele prazo de 6 meses, a isenção começa a verificar-se apenas a partir do ano imediato à ocorrência daquele facto, cessando também no ano em que findaria se essa afectação tivesse ocorrido naquele prazo Só pode ser reconhecida 2 vezes ao mesmo sujeito passivo ou agregado familiar De acordo com a tabela seguinte:

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

PRINCIPAIS ISENÇÕES

Prédios urbanos destinados a habitação própria e permanente, construídos, ampliados ou melhorados ou adquiridos a título oneroso

Prédios urbanos destinados a arrendamento, construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão

Valor patrimonial tributário	Anos de isenção
Até 157.500 €	6 anos
Mais de 157.500 e até 236.250 €	3 anos

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

PRINCIPAIS ISENÇÕES (CONT.)

Prédios de reduzido valor patrimonial de sujeitos passivos de baixos rendimentos	Anualmente, sempre que o rendimento bruto do agregado familiar não seja superior ao dobro do SMNA e cujo valor patrimonial dos prédios não exceda 10 x SMNA
Parques de estacionamento subterrâneos públicos, declarados de utilidade municipal	Durante 25 anos

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – IMI

PRINCIPAIS ISENÇÕES (CONT.)

Prédios urbanos objecto de reabilitação	Durante 2 anos a contar da data da emissão da licença camarária
Prédios integrados em empreendimentos turísticos a que tenha sido atribuída utilidade turística	Durante 7 anos a contar da data de atribuição de utilidade turística

**IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS
DE IMÓVEIS – art. 2.º**

O que está sujeito a imposto?	O IMT incide sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis situados no território nacional.
Situações assimiladas a transmissões para efeitos de IMT	-Promessas de aquisição e alienação, logo que verificada a tradição, excepto tratando-se de aquisição de habitação para residência própria e permanente do adquirente; -Arrendamento com a cláusula que os bens arrendados se tornam propriedade do arrendatário depois de satisfeitas todas as rendas; -Arrendamentos ou subarrendamentos a longo prazo; -Aquisição de partes sociais ou de quotas, quando tais sociedades possuam bens imóveis, e por qualquer facto algum dos sócios passe a dispor de, pelo menos 75% do capital social, ou o nr. de sócios se reduza a 2, sendo marido e mulher, casados no regime de comunhão geral de bens ou de adquiridos.

**IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS
DE IMÓVEIS – art.º 2.º**

Outras situações assimiladas a transmissões para efeitos de IMT	- Contrato promessa de aquisição e alienação de imóveis em que exista cláusula que o promitente adquirente pode ceder a sua posição contratual a terceiro; - Cessão da posição contratual no exercício do direito conferido pelo contrato acima referido; - Procuração irrevogável; - Substabelecimento de procuração irrevogável; - Cedência de posição contratual ou ajuste de revenda com terceiro, vindo o contrato a ser celebrado entre o primitivo promitente alienante e o terceiro, salvo se o cedente declarar, no prazo de 30 dias, que não recebeu mais do que aquilo que havia pago, como sinal, demonstrando-o através de documentos idóneos ou concedendo autorização à Administração Fiscal para aceder à sua informação bancária.
--	--

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

O IMT é devido pelas pessoas singulares ou colectivas, para quem se transmitem os bens imóveis. – art.º 4.º

Divisões e partilhas	Adquirente dos bens imóveis cujo valor exceda o da sua quota nesses bens
Contratos para pessoa a nomear	Contraente originário, sem prejuízo de os bens se considerarem novamente transmitidos, caso a pessoa não seja nomeada no prazo de 5 dias
Troca ou permuta de bens imóveis	Permutante que receba os bens de maior valor
Promessa de troca com tradição apenas para um dos adquirentes	Adquirente dos bens, sem prejuízo da reforma da liquidação
Celebração de contrato promessa de compra e venda com cláusula de cessão de posição contratual ou cedência dessa posição	Primitivo promitente adquirente e cada um dos sucessivos adquirentes, não lhes aproveitando qualquer isenção ou redução de taxa, sem prejuízo da aplicação do n.º 5 do art.º 17.º
Procuração irrevogável ou substabelecimento	Procurador ou substabelecido, não beneficiando de qualquer isenção ou redução de taxa
Cedência de posição contratual ou ajuste de revenda com acordo tácito do promitente vendedor	Contraente originário, não lhe sendo aplicável qualquer isenção, excepto se declarar, no prazo de 30 dias, ter apenas recebido aquilo que havia pago como

signal

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

PRINCIPAIS ISENÇÕES – art.º 6.º

Estado, Autarquias, etc	Automática
Pessoas colectivas de utilidade pública administrativa ou de mera utilidade pública, IPSS's Não pode ser dado destino diferente sem autorização prévia do Ministro das Finanças	A requerimento dos interessados, dependendo de despacho favorável do Director Geral dos Impostos, sendo necessário comprovar a qualidade do adquirente, a deliberação do órgão competente onde conste expressa e concretamente o destino dos bens a adquirir

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

PRINCIPAIS ISENÇÕES

Aquisição de prédios para revenda, desde que o SP esteja colectado por aquela actividade e revenda o prédio no prazo de 3 anos sem ser novamente para revenda, ficando logo sujeito a tributação caso seja dado destino diferente Art.º 7.º	Automática, caso o adquirente comprove ter exercido a actividade no ano anterior A requerimento do interessado no caso de ter pago o IMT na ocasião da compra e após ter revendido o imóvel no prazo de 3 anos
Aquisição de prédio urbano ou fracção destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, desde que o valor que serviria de base à liquidação seja inferior a 87.500 € e não seja dado destino diferente durante 6 anos Art.º 9.º	Automática

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

DETERMINAÇÃO DO VALOR TRIBUTÁVEL – art.º 12.º

O IMT incide sobre o valor constante do acto ou contrato ou sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis, consoante o que for maior;

No caso de imóveis omissos na matriz ou nela inscritos sem valor patrimonial... o valor patrimonial tributário é determinado nos termos do CIMI;

Nas permutas de bens imóveis, toma-se para base da liquidação a diferença declarada de valores, quando superior à diferença entre os valores patrimoniais;

Se a propriedade for transmitida separadamente do usufruto, uso ou habitação, o imposto é calculado sobre o valor da nua - propriedade ou sobre o valor do acto ou contrato se for superior;

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

DETERMINAÇÃO DO VALOR TRIBUTÁVEL – art.º 12.º

O valor dos bens adquiridos ao Estado, etc... ou através de arrematação judicial ou administrativa é o preço;

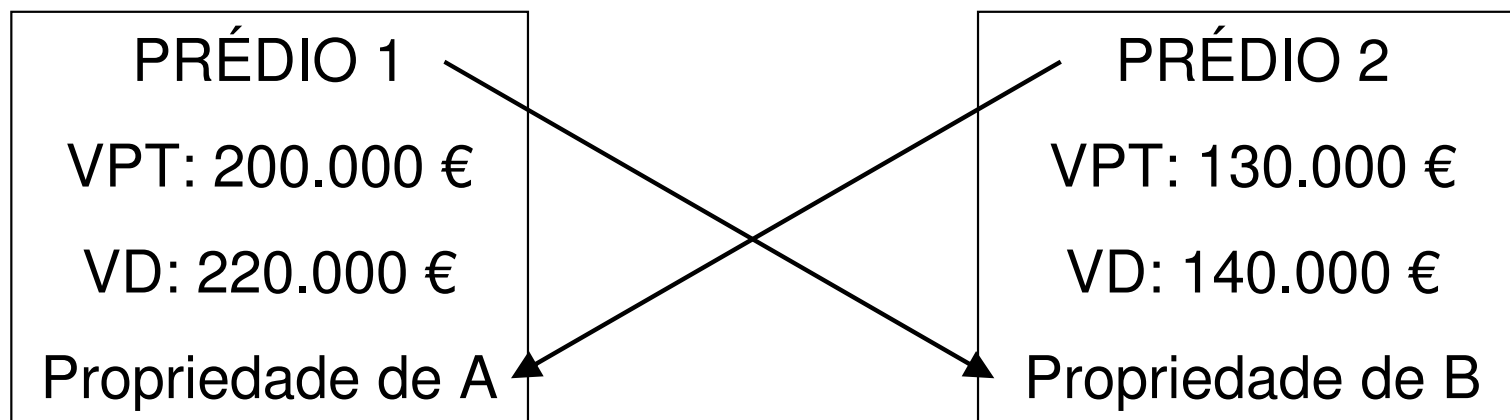
O valor dos bens expropriados por utilidade pública é o montante da indemnização, excepto no caso de acordo ou transacção;

No caso de celebração de contrato promessa de compra e venda onde exista cláusula que permita ao adquirente ceder a sua posição contratual, e ainda no caso da cedência dessa posição, o imposto incide apenas sobre a parte do preço paga;

No caso de aquisição de partes sociais, pelo valor da quota, dos imóveis ou do balanço (o maior). No caso de aquisições sucessivas, ou dissolução de sociedade sobre a diferença de valores.

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

Exemplo de permuta:



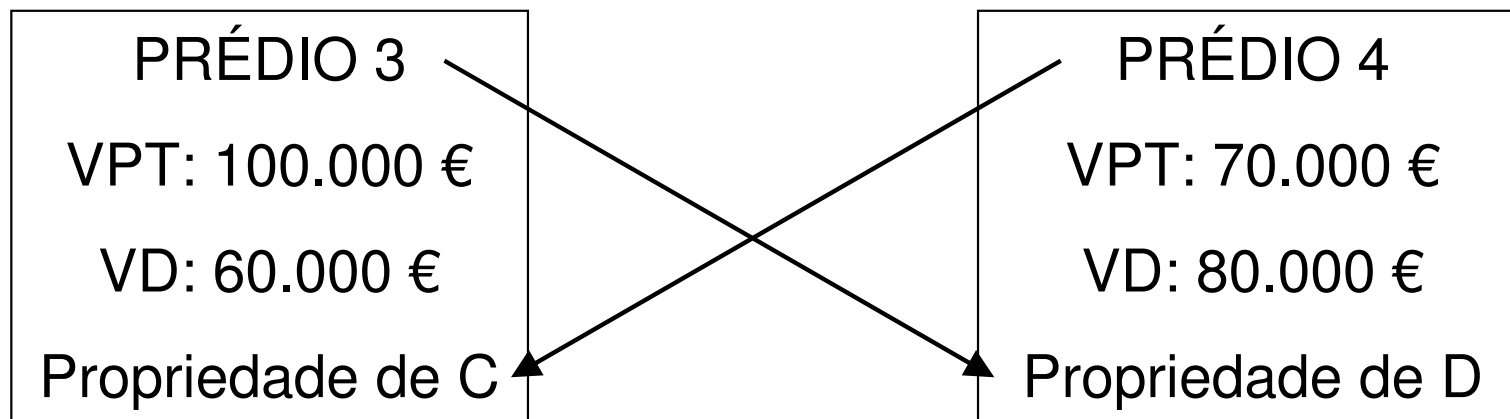
D paga a C 80.000 € (diferença declarada de valores)

Diferença de valores patrimoniais: 70.000 €

D paga IMT sobre 80.000 €

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

Exemplo de permuta:



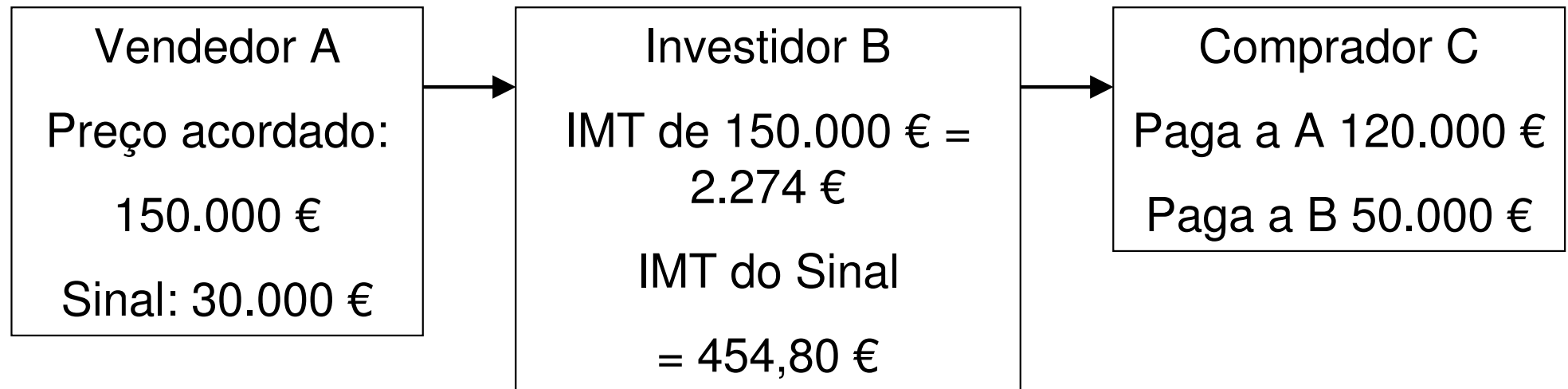
C paga a D 20.000 € (diferença declarada de valores)

Diferença de valores patrimoniais: 30.000 €

D paga IMT sobre 30.000 €

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

Exemplo de contrato promessa com cláusula de cedência de posição contratual



Quando C pagou a B 50.000, se havia cláusula de cedência de posição contratual

IMT calculado s/ 150.000 € : 2.274,00 €

IMT a pagar: $50/150 \times 2.386 \text{ €} = 758,00 \text{ €}$

No momento da realização da escritura paga o restante,
dependendo ainda do VPT

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

IMT – LIQUIDAÇÃO

O valor patrimonial tributário a considerar é o constante na matriz à data da liquidação (art.º 16.º).

O IMT será liquidado pelas taxas em vigor ao tempo da ocorrência do facto tributário (art.º 18.º n.º 1).

Em caso de caducidade de uma isenção, a taxa e o valor a considerar serão os vigentes à data da liquidação, excepto se ocorrerem factos que alterem a natureza dos bens, caso em que o imposto será liquidado com base nas taxas e valores à data da transmissão (art.º 18.º n.º 2 e n.º 3)

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

TAXAS – 2008

-Prédios rústicos: 5 %

- Prédios urbanos ou fracções autónomas destinadas exclusivamente a habitação própria e permanente:

Valor sobre que incide o IMT	Taxas percentuais	
	Taxa	Parcela a abater
Até 87.500 €	0	0
De 87.500 até 119.700 €	2	1.750 €
De 119.700 até 163.200 €	5	5.341 €
De 163.200 até 272.000 €	7	8.605 €
De 272.000 até 521.700 €	8	11.325 €
Superior a 521.700 €	Taxa única de 6 %	

- Aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas: 6,5 %

- Se o adquirente tiver sede ou residência em paraíso fiscal: 8%, excepto se puder beneficiar do DL 540/76

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

TAXAS – 2008

- Prédios urbanos ou fracções autónomas destinadas exclusivamente a habitação não própria ou permanente:

Valor sobre que incide o IMT	Taxas percentuais	
	Taxa	Parcela a abater
Até 87.500 €	1	0
De 87.500 até 119.700 €	2	875 €
De 119.700 até 163.200 €	5	4.466 €
De 163.200 até 272.000 €	7	7.730 €
De 272.000 até 543.900 €	8	10.450 €
Superior a 543.900 €	Taxa única de 6 %	

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

A liquidação do IMT é da iniciativa do SP para cujo efeito deve apresentar declaração de modelo oficial devidamente preenchida.

A liquidação do IMT precede o acto ou facto translativo dos bens.

Não se realizando dentro de 2 anos, o acto ou facto translativo pelo qual se pagou IMT, fica sem efeito a respectiva liquidação. Deverá o sujeito passivo reclamar, no prazo de 1 ano, a contar do final daquele prazo de 2 anos.

No caso de ficar sem efeito uma isenção ou redução de taxas, é necessário solicitar a respectiva liquidação, no prazo de 30 dias.

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

Prazo de caducidade : 8 anos

Liquidações adicionais: 4 anos, excepto no caso de omissão de bens ou valores.

Se por indicação inexacta do preço ou simulação deste, tiver sido liquidado imposto inferior ao devido, o Estado ou qualquer organismo de direito público pode preferir na venda, desde que provem que o IMT em falta é superior a 30% do inicialmente liquidado ou que o valor sobre que incidiu é inferior em pelo menos 5.000 € ao valor sobre que deveria ter incidido.

•1. O valor patrimonial actualmente existente nas matrizes, varia consoante se trate de:

a) Prédios novos ou prédios antigos;

b) Prédios novos e prédios arrendados;

c) Prédios novos, prédios antigos arrendados e prédios antigos não arrendados;

d) Prédios arrendados e prédios não arrendados.

•2. A aquisição de um terreno para construção com destino a revenda, poderá ficar isenta de IMT:

- a) Caso seja revendido novamente sem ser para revenda;
- b) Se for revendido após o prazo de 3 anos;
- c) Se o adquirente se dedicar à actividade de construção de prédios para venda”;
- d) Se nele for construído um prédio e este for vendido no prazo de 3 anos após a data de aquisição do terreno.

3. A aquisição de um prédio urbano destinado a habitação própria e permanente, pelo valor declarado de 250.000 €:

- a) Implicará a obrigação de provar, perante a Administração Fiscal, que esse foi o valor de aquisição efectivamente praticado;
- b) Está isenta de IMT, se o valor patrimonial tributário do prédio for inferior a 85.500 €
- c) Não impede que o prédio possa ficar isento de IMI, caso o valor patrimonial tributário, seja inferior a 236.250 €;
- d) Está isenta de IMI desde que o prédio seja ocupado no prazo de 6 meses.

4. Fernando , casado no regime de separação de bens com Luísa, residente em Braga, faleceu. Era possuidor de diversos prédios rústicos. Tinha 2 filhos. Não deixou testamento.

- a) Apenas Luísa terá que pagar Imposto de Selo;
- b) Se o prédio rústico foi adquirido antes de 1/1/1989, não haverá qualquer sujeição a Imposto de Selo;
- c) A transmissão está isenta de Imposto de Selo.;
- d) Todos os herdeiros terão que pagar Imposto de Selo.

5. Num contrato promessa de compra e venda de um imóvel, sem cláusula de cedência de posição contratual, se a escritura foi feita entre o promitente vendedor e um terceiro:

- a) O primitivo promitente comprador não será tributado em IMT;
- b) O primitivo promitente comprador poderá não ser tributado em IMT, se demonstrar que não recebeu mais do que aquilo que havia pago ao promitente vendedor;
- c) O primitivo promitente comprador, pagará IMT apenas sobre o valor efectivamente pago;
- d) O terceiro adquirente, apenas pagará IMT pela diferença, entre o IMT total devido pela aquisição e o pago pelo primitivo promitente comprador.

6. Num contrato promessa de compra e venda de um imóvel destinado a habitação, com cláusula de cedência de posição contratual:

- a) Sendo devido IMT, este deverá ser liquidado antes da assinatura do respectivo contrato;
- b) Sendo devido IMT, apenas será liquidado no acto da realização da escritura com o adquirente final;
- c) O IMT eventualmente a pagar pelo promitente comprador é influenciado apenas pelo valor do sinal ou reforços pagos;
- d) O IMT eventualmente a pagar pelo promitente comprador é influenciado pelo valor patrimonial do imóvel e pelo preço acordado.

7. Num contrato de permuta de imóveis, em que não há diferença de valores declarados:

a) Não é devido IMT;

b) O IMT, sendo devido, incide sobre a diferença de valores patrimoniais dos imóveis;

c) Não há qualquer ganho a declarar, para efeitos de IRS – Mais Valias.

d) Todas as alíneas anteriores estão erradas.

8. A isenção de IMT prevista para a aquisição de prédios com destino a revenda, não se poderá aplicar à aquisição de:

- a) Um prédio que já havia sido adquirido com o mesmo destino;
- b) Um prédio rústico para ser loteado e posterior venda desses lotes;
- c) Um lote de terreno destinado à construção;
- d) Uma parcela de terreno para nele ser construído, pelo adquirente, um prédio para venda.

9. Qual das seguintes afirmações é verdadeira:

- a) A caderneta predial é um documento que se pode obter na conservatória do registo predial;
- b) Para os prédios isentos, o valor patrimonial tributário é igual a zero;
- c) As matrizes prediais são actualizadas pelos serviços de finanças;
- d) Um prédio depois de inscrito na matriz não poderá ser eliminado.

10. Qual das seguintes afirmações é falsa:

- a) O possuidor de um prédio não isento, terá sempre de pagar IMI;
- b) As famílias de baixos rendimentos poderão ficar isentas de IMI;
- c) Há taxas diferentes de IMT para a aquisição de prédios destinados a habitação, consoante se trate da habitação própria e permanente ou não;
- d) Um prédio que tenha ficado isento de IMT poderá não ficar isento de IMI.