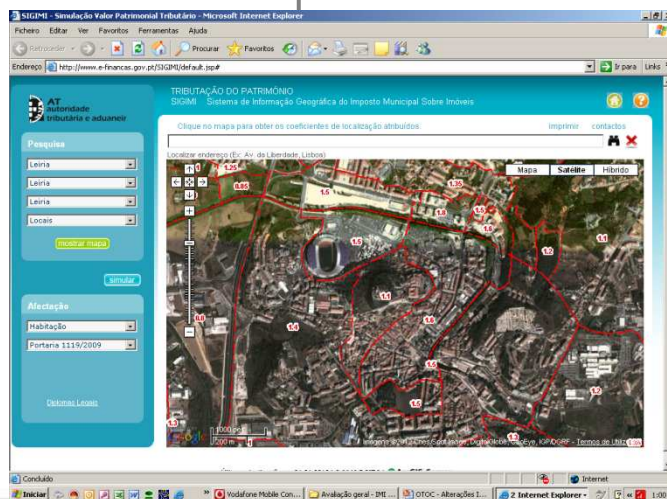




OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

FORMAÇÃO EVENTUAL 2012

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)





OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

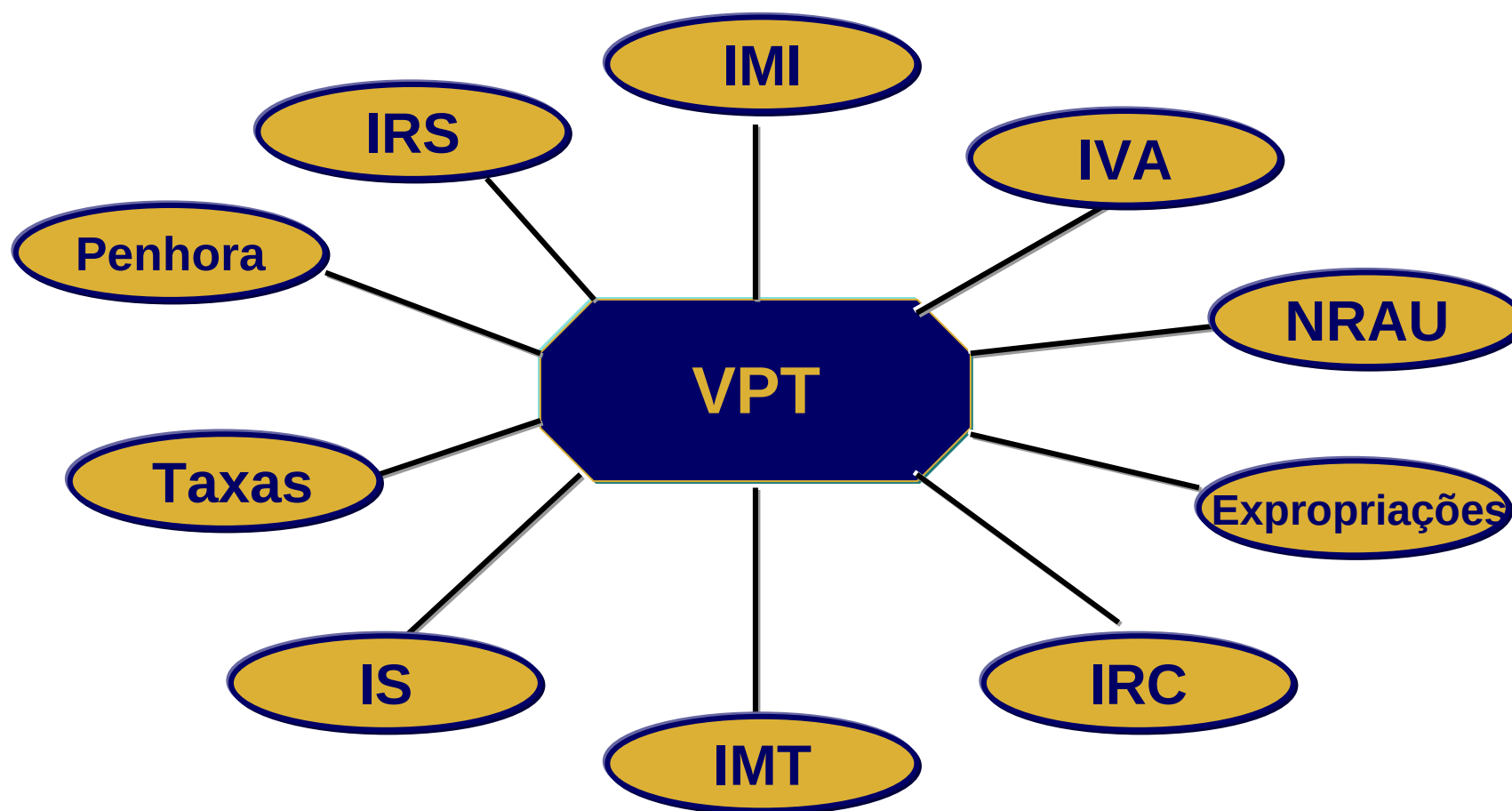
- ☐ **Efeitos da avaliação fiscal na tributação**
- ☐ **Impacto fiscal da avaliação geral dos prédios urbanos**
- ☐ **A articulação do regime de avaliação geral com o CIMI**
- ☐ **O dever de participação de alterações dos prédios no CIMI**
- ☐ **O direito de reclamação das matrizes, previsto no CIMI**
- ☐ **A 2ª avaliação e a impugnação, na AG e no CIMI**
- ☐ **Aspetos particulares – Atividades empresarias no imobiliário**
- ☐ **Benefícios fiscais em vigor**
- ☐ **As liquidações do IMI e a forma de as reclamar**



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

FORMAÇÃO EVENTUAL 2012

Efeitos da Avaliação Fiscal na Tributação





OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Avaliação Geral dos prédios urbanos (AG)

**Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro – artigos 15.º-A a 15.º-P do
Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro**

- **Enquadramento da AG**
 - **Iniciativa do Procedimento**
 - **O Valor Patrimonial Tributário (VPT)**
 - **Determinação do VPT**
 - **Notificação do VPT- resultado da avaliação geral**
 - **A Segunda Avaliação e sua impugnação**
 - **O regime especial dos prédios urbanos arrendados**
 - **Os regimes de salvaguarda**
 - **Aspetos práticos.**



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Enquadramento da AG

Artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro

Artigo 15.º

n.º 1 revogado

n.º 2 revogado

n.º 3 revogado

n.º 4

n.º 5

n.º 6 revogado

n.º 7 revogado

n.º 8 revogado

n.º 9 aditado

n.º 10 aditado

Os n.ºs 1 a 3 e 6 a 8 do artigo 15.º são REVOGADOS com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2012.

CONSEQUÊNCIAS:

- Transmissões de imóveis que se verifiquem a partir de 1 de janeiro de 2012 - deixam de ser apresentadas declarações modelo 1 do IMI
- Quanto aos imóveis transmitidos, a título oneroso ou gratuito, até 31 de dezembro de 2012, mantém-se a obrigação da apresentação da declaração modelo 1 de IMI.



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Enquadramento da AG

Artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro

Artigo 15.º

n.º 1 revogado

n.º 2 revogado

n.º 3 revogado

n.º 4

n.º 5

n.º 6 revogado

n.º 7 revogado

n.º 8 revogado

n.º 9 aditado

n.º 10 aditado

n.º 4 - Será promovida uma avaliação geral dos prédios urbanos no prazo máximo de 10 anos, após a entrada em vigor do CIMI,

n.º 9 - A Avaliação Geral obedece ao disposto nos artigos 15º-A a 15º-P

n.º 10 - Ficam abrangidos pela Avaliação Geral os prédios urbanos que, em 1 de dezembro de 2011, não tenham sido avaliados, segundo as normas do CIMI e em relação aos quais não tenha sido iniciado procedimento de avaliação nos termos do mesmo Código.



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Princípios da Avaliação Geral
Artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12/11

A Avaliação Geral é promovida de acordo com os princípios gerais do procedimento tributário e os princípios técnicos da avaliação imobiliária, no respeito pelas garantias dos contribuintes.

Peritos locais

Imparcialidade
Independência técnica
Responsabilidade

Peritos avaliadores independentes
2ª avaliação

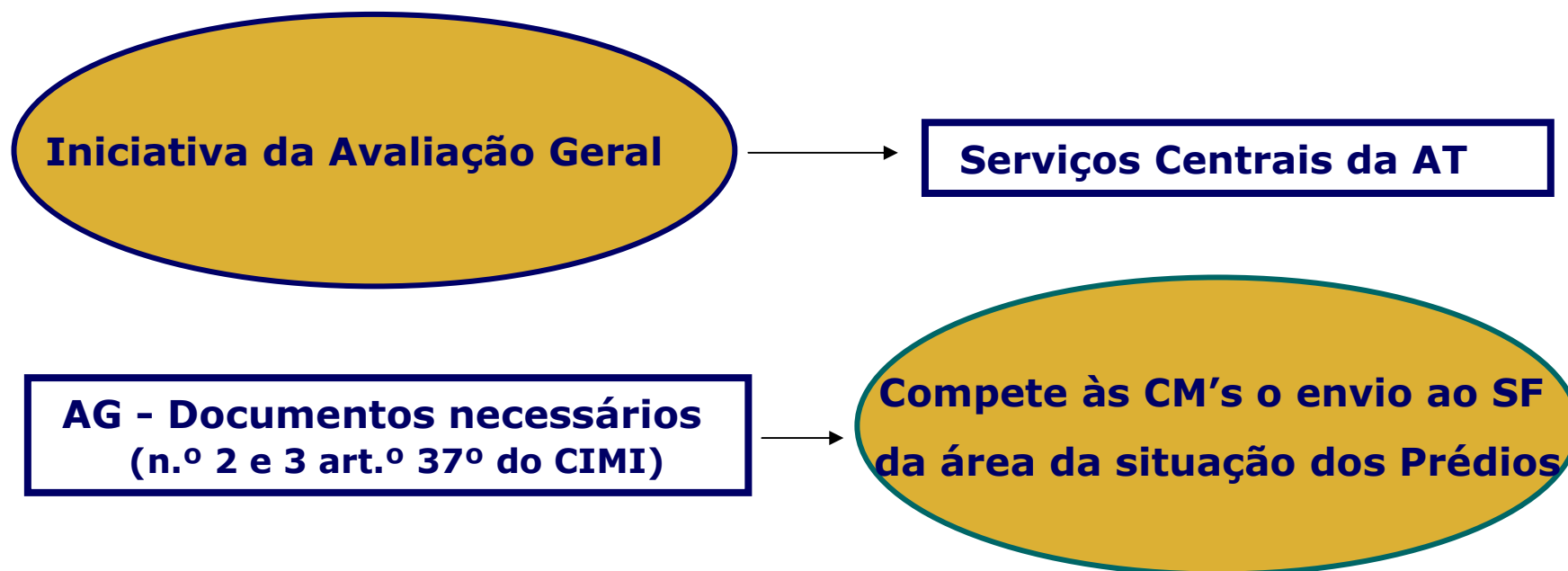
Conhecimento adequado do prédio
Interação no local dos prédios com as populações
Utilização da informação disponível



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Iniciativa do procedimento da Avaliação Geral
Artigo 15.º-C do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12/11



Para os sujeitos passivos, proprietários, usufrutuários ou superficiários, não há quaisquer obrigações declarativas acessórias, nomeadamente:

- a apresentação da modelo 1 do IMI;
- e respetivos documentos (ex. plantas de arquitetura).



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

**Iniciativa do procedimento da Avaliação Geral
Artigo 15.º-C do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12/11**

**Compete às CM's o envio ao SF
da área da situação dos Prédios**

No prazo de 10 dias, após solicitação, as CM's enviam aos SF's por via eletrónica ou em formato papel (quando não for possível a via electrónica), as plantas de arquitetura, alvarás de loteamentos, licenças de utilização.

Na impossibilidade da entrega dos documentos, as CM (s) devem proceder, com a cooperação dos proprietários, à determinação da área bruta de construção do edifício ou da fração e da área excedente à de implantação

Ao perito local compete a validação/medição das áreas e proceder à sua determinação no local da situação do prédio se necessário



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Valor Patrimonial Tributário (VPT)
Artigo 15.º-D do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12/11

VPT dos Prédios Urbanos



Determinado por avaliação directa
[Art.º38.º e seguintes CIMI]

Vc - Valor base dos prédios edificadas
Cl - Coeficiente de localização
Cv - Coeficiente de vetustez



São os vigentes e determináveis
em 30 de Novembro de 2011.

Na avaliação geral não é obrigatória a vistoria do prédio a avaliar



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Valor Patrimonial Tributário (VPT)
Artigo 15.º-D do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12/11

**Entrada em vigor do VPT apurado na
Avaliação Geral**

Para efeitos de IMI em 31 de dezembro de 2012

Para efeitos dos restantes impostos, designadamente IMT, Imposto do Selo, IRS e IRC, no momento da ocorrência dos respetivos factos



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

**Determinação na AG do Valor Patrimonial Tributário
dos prédios urbanos edificados [habitação, comércio, indústria e serviços]
Artigo 38.º e seguintes do CIMI**

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

V_t - Valor patrimonial tributário

V_c - Valor base dos prédios edificados

A - Área bruta de construção mais a Área excedente área de implantação

C_a - Coeficiente de afectação

C_l - Coeficiente de localização

C_q - Coeficiente de qualidade e conforto

C_v - Coeficiente de vetustez



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Determinação do Valor base dos prédios edificados V_c

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

1. Valor médio de construção/m²

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS E DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA
Portaria n.º 307/2011 de 21 de Dezembro

482,40 €

É fixado em € 482,40 o valor médio de construção por metro quadrado, para efeitos do artigo 39.º do CIMI, a vigorar no ano de 2012.

2. Valor do m² do terreno de implantação [fixado em 25% do valor médio de construção/m²]

120,60 € +

3. V_c para 2012

603,00 € /m²



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Determinação da Área bruta de construção mais a Área excedente à área de implantação [do edifício ou fração] A

$$A = Aa + Ab + Ac + Ad$$

- | | |
|-----------|---|
| Aa | Área bruta privativa |
| Ab | Áreas brutas dependentes |
| Ac | Área de terreno livre até duas vezes a área de implantação |
| Ad | Área de terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação |



OTOC
ORDEN DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Determinação da Área bruta de construção mais a Área excedente à área de implantação [do edifício ou fração] **A**

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

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

**A_a - representa
área bruta
privativa**

É a superfície total, medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, inclui varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração. Aplica-se o coeficiente 1.00.



+





ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Determinação da Área bruta de construção mais a Área excedente à área de implantação [do edifício ou fração] A

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

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

A_b - representa as Áreas brutas dependentes



São as áreas cobertas e fechadas de uso exclusivo, ainda que constituam partes comuns, mesmo que situadas no exterior do edifício ou da fração, cujas utilizações são acessórias relativamente ao uso a que se destina o edifício ou fração.

Para o efeito, consideram-se locais acessórios: garagens e parqueamentos, arrecadações, instalações para animais, sótãos ou caves acessíveis, desde que não integrados na A_a , e ainda outros locais privativos de função distinta das anteriores, como é o caso das varandas não fechadas.

Aplica-se o coeficiente 0.30.

Têm uma utilização acessória relativamente ao uso a que se destina o edifício ou fracção



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Coeficiente de ajustamento de áreas [Caj]

O artigo 78.º da Lei n.º 53-A/2006, aditou o artigo 40 –A ao CIMI, passando a ser considerado na determinação das áreas um coeficiente de ajustamento de áreas (Caj) para os prédios ou frações cujas afetações sejam: HABITAÇÃO, COMÉRCIO, SERVIÇOS, INDÚSTRIA, ESTACIONAMENTO COBERTO e (TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO pela Lei do OE para 2012)

O [Caj] incide sobre o somatório da área bruta privativa [Aa] com a área bruta dependente já ponderada [0,3Ab] para as afetações referidas, sendo variável em função de escalões de área consoante a afetação.

$$A = (Aa + 0,30 Ab) Caj + 0,025 Ac + 0,005 Ad$$



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Coeficiente de ajustamento de áreas [Caj]

Prédios cuja afectação seja a HABITAÇÃO - o [Caj] é aplicado à área bruta privativa e dependente e é variável em função dos escalões de área, de acordo com a seguinte tabela e com base nas seguintes fórmulas:

$Aa + 0,3 Ab$	Caj	Fórmulas de ajustamento de áreas
≤ 100	1,00	$Aa + 0,3 Ab$
$>100-160$	0,90	$100 \times 1,0 + 0,90 \times$ $\times (Aa + 0,3 Ab - 100)$
$>160-220$	0,85	$100 \times 1,0 + 0,90 \times$ $\times (160 - 100) + 0,85 \times$ $\times (Aa + 0,3 Ab - 160)$
> 220	0,80	$100 \times 1,0 + 0,90 \times$ $\times (160 - 100) + 0,85 \times$ $\times (220 - 160) + 0,80 \times$ $\times (Aa + 0,3 Ab - 220)$



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Exemplo da influência do Coeficiente de ajustamento de áreas [Ca] na determinação de A

Moradia com 150 m² de área bruta privativa, garagem com 20 m², estacionamento com 12 m² e arrecadação com 8 m².

$$Aa = 150 \text{ m}^2$$

$$Ab = (20 + 12 + 8) \times 0,3 = 12 \text{ m}^2$$

$$A = Aa + 0,3 \times Ab$$

$$A = 150 + 12 = 162 \text{ m}^2$$

Como $Aa + 0,3 \times Ab = 162 \text{ m}^2$
3.º Escalão (>160 -220)

$$A = (100 \times 1) + [(160 - 100) \times 0,9] + [(162 - 160) \times 0,85]$$



100

1.º Escalão



54

2.º Escalão



1,7

3.º Escalão

$$\text{Diferença..... } 162 \text{ m}^2 - 155,7 \text{ m}^2 = 6,3 \text{ m}^2$$



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Coeficiente de ajustamento de áreas [Caj]

Prédios cujas afetações sejam o COMÉRCIO, SERVIÇOS, INDÚSTRIA, ESTACIONAMENTO, o [CAJ] é aplicado às áreas brutas privativa e dependente e é variável em função dos escalões de área, de acordo com as seguintes tabelas e com base nas seguintes fórmulas, seguindo a mesma metodologia de cálculo do n.º 1 do artigo 40.º A do CIMI:

Comércio ou Serviços

$Aa + 0,3 Ab$	Caj
≤ 100	1,00
$> 100-500$	0,90
$> 500-1\ 000$	0,85
> 1000	0,80

Indústria

$Aa + 0,3 Ab$	Caj
≤ 400	1,00
$> 400-1\ 000$	0,90
$> 1\ 000-3\ 000$	0,85
$> 3\ 000$	0,80

Estacionamento

$Aa + 0,3 Ab$	Caj
≤ 100	1,00
$> 100-500$	0,90
$> 500-1\ 000$	0,85
$> 1\ 000$	0,80

Terrenos para construção (aplicável a partir de 1 de Janeiro de 2012)

ARTIGO 40.º-A do CIMI

5-Nos terrenos para construção, o coeficiente de ajustamento de áreas (Caj) é aplicado às edificações autorizadas ou previstas, de acordo com as seguintes regras:

- Quando existir apenas uma afectação, aplica-se a tabela correspondente;
- Quando existir mais de uma afectação, com discriminação de área, aplica-se a tabela correspondente a cada uma das afectações;
- Quando existir mais de uma afectação e não seja possível estabelecer a discriminação referida na alínea anterior, aplica-se a tabela da afectação economicamente dominante. (Aditado pela Lei nº 64-B/2011, de 30 de Dezembro)



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Determinação da Área bruta de construção mais a Área excedente à área de implantação [do edifício ou fração] **A**

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

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

A área do terreno livre do edifício ou da fração ou a sua quota-parte resulta da diferença entre a área total do terreno e a área de implantação da construção ou construções. Integra jardins, parques, campos de jogos, piscinas, quintais e outros logradouros.

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

Aplica-se o coeficiente **0.025**

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

Aplica-se o coeficiente **0.005**



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Determinação da Área bruta de construção mais a Área excedente à área de implantação [do edifício ou fração] **A**

Em síntese:

$$A = Aa + Ab + Ac + Ad$$

Aa - Área bruta privativa

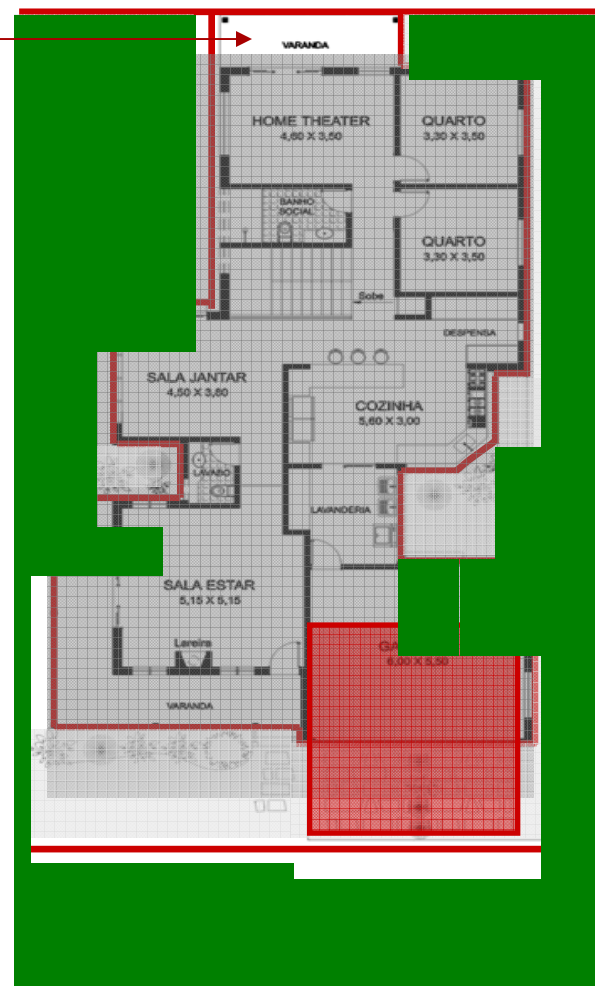
Ab - Áreas brutas dependentes

Ac - Área de terreno livre
até duas vezes a área
de implantação

Ad - Área de terreno livre que
excede em duas vezes
a área de implantação

Varanda:

- Se fechada: **Aa**
- Se aberta: **Ab**





ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Aplicação do coeficiente de afetação [Ca]

$$Vt = Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$$

Ca Coeficiente de afetação

Em função do tipo de utilização de determinado prédio edificado, assim se aplica o respetivo coeficiente de afetação.

Tipo de utilização	Coeficientes
Comércio	1,20
Serviços	1,10
Habitação	1,00
Habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados	0,70
Armazéns e atividade 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	[habitação] 0,45
Arrecadações e arrumos	0,35



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Aplicação do coeficiente de localização [CI]

$$Vt = Vc \times A \times Ca \times CI \times Cq \times Cv$$

CI - Coeficiente de localização

O CI varia entre 0,4 e 3,5 podendo ser reduzido para 0,35 em zonas de habitação dispersa no meio rural

- É fixado por Portaria, tendo em conta as acessibilidades (a qualidade e variedade das vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas), a proximidade de equipamentos sociais, os serviços de transportes públicos e se, eventualmente, a construção está localizada em zonas de elevado valor de mercado imobiliário.
- Atualmente vigora a Portaria n.º 1119/2009, de 30 de Setembro.

ZONAMENTO - Determinação de zonas homogéneas municipais:

- em função de coeficientes de localização [CI] com o mesmo valor;
- por categoria de afetação (habitação, comércio, serviços, indústria, terrenos para construção);



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)



O ZONAMENTO



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Aplicação do coeficiente de qualidade e conforto localização [Cq]

$$Vt = Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$$

Cq - Coeficiente de qualidade e conforto

O coeficiente de qualidade e conforto (Cq) é aplicado ao valor base do prédio edificado, podendo ser majorado até 1,7 e minorado até 0,5

Cq - Obtém-se adicionando à unidade os coeficientes majorativos e subtraindo os minorativos, para os prédios destinados a habitação (Tabela I) e prédios destinados a comércio, indústria e serviços (Tabela II) do artigo 43.º do CIMI

EXEMPLOS coeficientes majorativos prédios urbanos destinados a habitação:

Qualidade construtiva (até 0,15)

-Qualidade do projeto; nível de qualidade dos revestimentos /acabamentos; nível de qualidade, nomeadamente, de segurança, incêndio, domótica, isolamentos térmico e acústico.

Localização excecional (até 0,10)

- Vistas panorâmicas: para mar, rios, montanhas, zonas verdes, outros elementos visuais, naturais ou artificiais; enquadramento urbanístico.



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Tabela I artigo 43.º do CIMI

ELEMENTOS DE QUALIDADE E CONFORTO - Prédios urbanos destinados habitação

Elementos de qualidade e conforto			
Majorativos		Minorativos	
Descrição	Coeficiente	Descrição	Coeficiente
Moradias unifamiliares	até 0,20	Inexistência de cozinha	0,10
Localização em condomínio fechado	0,20	Inexistência de instalações sanitárias	0,10
Garagem individual	0,04	Inexistência de rede pública ou privada de água	0,08
Garagem colectiva	0,03	Inexistência de rede pública ou privada de electricidade	0,10
Piscina individual	0,06	Inexistência de rede pública ou privada de gás	0,02
Piscina colectiva	0,03	Inexistência de rede pública ou privada de esgotos	0,05
Campo de ténis	0,03	Inexistência de ruas pavimentadas	0,03
Outros equipamentos de lazer	0,04	Existência de áreas inferiores às regulamentares	0,05
Qualidade construtiva	até 0,15	Inexistência de elevador em edifícios com mais de 3 pisos	0,02
Localização excepcional	até 0,10	Estado deficiente de conservação	0,05
Sistema central de climatização	0,03	Localização e operacionalidade relativas	até 0,05
Elevadores em edifícios de menos de 4 pisos	0,02	Utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis activas ou passivas	0,05
Localização e operacionalidade relativas	até 0,05		



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Tabela II artigo 43.º do CIMI

ELEMENTOS DE QUALIDADE E CONFORTO - Prédios urbanos destinados comércio, indústria e serviços

MAJORATIVOS	COEFICIENTES	MINORATIVOS	COEFICIENTES
Localização em Centro Comercial	0,25	Inexistência de instalações sanitárias	0,10
Localização em edifícios destinados a escritórios	0,10	Inexistência de rede publica ou privada de água	0,08
Sistema central de climatização	0,10	Inexistência de rede publica ou privada de electricidade	0,10
Qualidade construtiva	Até 0,10	Inexistência de rede publica ou privada de esgotos	0,05
		Inexistência de ruas pavimentadas	0,03
Existência de elevador (es) e ou escada (s) rolantes (s)	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 0,20	Localização e operacionalidade relativas	Até 0,10
		Utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis, activas ou passivas	0,10



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Aplicação do coeficiente de vetustez [Cv]

$$Vt = Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$$

Cv - Coeficiente de vetustez

é determinado em função do número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização, caso exista, ou desde a data de conclusão das obras de edificação

**Tabela da idade do
prédio
Artigo 44.º do CIMI**

Anos	Coeficiente 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



OTOC
ORDEN DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Aplicação prática - cálculo de VT



Morada de habitação, com 11 anos, com garagem na cave - 44 m², r/c - 108 m², localizada em zona cujo CI é de 0.70, sem rede de gás, em lote de terreno com 153 m²

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

$$A = (A_a + A_b \times 0,3) \times C_{aj} + A_c \times 0.025 + A_d \times 0.005$$

$$V_c = € 603/\text{m}^2$$

$$A_a = 108 \text{ m}^2$$

$$A_b = 44 \text{ m}^2$$

$$A_c = 45 \text{ m}^2$$

$$A = 120,21$$

$$C_a = 1,0$$

$$C_l = 0.70$$

$$C_q = 1,04 (1+0.02- 0,02 + 0,04)$$

$$C_v = 0,85$$

Morada, s/gás, c/garagem.

$$V_t = V_c \times [(A_a + A_b \times 0,3) \times C_{aj}] + A_c \times 0,025) \times 1 \times 0.70 \times 1,04 \times 0,85$$

$$V_t = 603 \times (119.08 + 45 \times 0,025) \times 1 \times 0.70 \times 1,04 \times 0,85$$

$$V_t = 603 \times 120.21 \times 1 \times 0.70 \times 1,04 \times 0,85$$

$$V_t = € 44.860,00$$



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

**Determinação na AG do Valor Patrimonial Tributário
dos terrenos para construção
Artigo 45.º do CIMI**

$$V_t = V_{t_{\text{implantação}}} + V_{t_{\text{adjacente}}}$$

$$V_{t_{\text{implantação}}} = V_c \times [(Abc - Ab) + (Ab \times 0,3)] \times Caj \times \%ai \times Ca \times Cl \times Cq$$

- Vc** Valor base dos prédios edificadas
- Abc** Área bruta de construção
- Ab** Área bruta dependente
(ponderada com o coeficiente 0,3)
- Caj** Coeficiente de ajustamento de áreas
- %ai** Percentagem da área de implantação
(variando entre 15 e 45 % do valor das edificações previstas ou autorizadas)
- Ca** Coeficiente de afectação
- Cl** Coeficiente de localização
- Cq** Coeficiente majorativo para moradias unifamiliares
(só se aplica o Cq neste caso)



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

**Determinação na AG do Valor Patrimonial Tributário
dos terrenos para construção
Artigo 45.º do CIMI**

$$Vt = Vt_{\text{implantação}} + Vt_{\text{adjacente}}$$

$$Vt_{\text{adjacente}} = Vc \times [(Ac \times 0,025) + (Ad \times 0,005)] \times Ca \times Cl \times Cq$$

- Vc** Valor base dos prédios edificados
- Ac** Área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação (ponderada com o coeficiente de 0,025)
- Ad** Área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação (ponderada com o coeficiente 0,005)
- Ca** Coeficiente de afectação
- Cl** Coeficiente de localização
- Cq** Coeficiente majorativo para moradias unifamiliares (só se aplica o Cq neste caso)



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Determinação na AG do Valor Patrimonial Tributário dos prédios tipo “Outros” Artigo 46.º do CIMI

Para a determinação do valor patrimonial tributário dos prédios de espécie “Outros” é necessário atender às suas especificidades, sendo aplicáveis as seguintes regras de avaliação:

- No caso de edifícios o VPT é determinado nos termos do artigo 38.º do CIMI, com as necessárias adaptações;**
- Se não for possível aplicar as regras do artigo 38.º é utilizado o método do custo adicionado do valor do terreno;**
- No caso de terrenos, o seu valor unitário é o que resulta da aplicação do coeficiente de 0,005, referido no artigo 40.º, ao produto do valor base dos prédios edificadas pelo coeficiente de localização**

Exemplos: Posto de combustíveis, igreja, quartel de bombeiros, ETAR, jardim público.



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Notificação do resultado (VPT) da Avaliação Geral Artigo 15.º-E do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12/11

- O valor patrimonial tributário do prédio urbano resultante da avaliação geral é notificado ao **sujeito passivo por transmissão eletrónica de dados** ou, não sendo tal possível por via postal registada.
- As notificações por via postal registada presumem-se realizadas no 3.º dia posterior ao do registo ou no 1.º dia útil seguinte, quando aquele dia não seja útil.



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Regime Especial da determinação do VPT dos Prédios Urbanos Arrendados **Artigo 15.º-N do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12/11**

- Os prédios ou partes de prédios urbanos abrangidos pela avaliação geral que estejam **arrendados por contrato de arrendamento para habitação celebrado antes da entrada em vigor do Regime de Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo DL n.º 321-B/90, de 15/10, bem como por contrato de arrendamento para fins não habitacionais celebrado antes da entrada em vigor do DL n.º 257/95, de 30/09, o VPT, para efeitos exclusivamente de IMI,** não pode exceder o valor que resultar da capitalização da renda anual pela aplicação do fator 15.
- O VPT determinado nos termos deste regime especial, **válido exclusivamente para efeitos de IMI,** é objeto de notificação ao sujeito passivo e suscetível de reclamação ou impugnação nos termos gerais.



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Regime Especial da determinação do VPT dos Prédios Urbanos Arrendados Artigo 15.º-N do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12/11

❏ **Obrigações declarativas** - Os sujeitos passivos do IMI (proprietários, usufrutuários ou superficiários) deverão apresentar:

➤ Até ao dia 31 de agosto de 2012, uma **participação de rendas ***, (por via eletrónica ou, não sendo possível, entregue em qualquer serviço de finanças), onde conste a **última renda mensal recebida** e a **identificação matricial do prédio(s) o NIF/NIPC do inquilino**, bem como **fotocópia autenticada do contrato escrito** ou na sua falta por meios de prova idóneos *;

➤ **Cópia dos recibos de renda** ou canhotos desses recibos **relativos aos meses de dezembro de 2010 até ao mês anterior à data de apresentação da participação** ou por mapas mensais de cobrança de rendas, nos casos em que estas sejam recebidas por entidades representativas dos sujeitos passivos do IMI.

* **Portaria do Ministro das Finanças – ainda não publicada**



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Regime Especial da determinação do VPT dos Prédios Urbanos Arrendados Artigo 15.º-N do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12/11

Este regime especial não se aplica quando se verificar qualquer uma das seguintes situações:

- Falta de apresentação da participação de rendas ou dos elementos obrigatórios, no respetivo prazo;
- Não declaração de rendas, até 31 de outubro de 2011, para efeitos de IRS ou IRC, respeitantes aos períodos de tributação compreendidos entre 2001 e 2010;
- Não declaração de rendas para efeitos de IRS ou IRC respeitantes aos períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de Janeiro de 2011;
- Divergência entre a renda participada e a constante das declarações de rendimentos;
- Transmissão onerosa ou doação do prédio ou parte do prédio urbano;
- Cessação do contrato de arrendamento.



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Regime de Salvaguarda aplicável à Avaliação Geral
Artigo 15.º-O do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12/11

- ❑ O valor do **IMI respeitante aos anos de 2012 e 2013, não poderá exceder**, em cada um desses anos, o valor do IMI devido no ano imediatamente anterior adicionado do maior dos seguintes valores:
 - **€ 75,00; ou**
 - **1/3 da diferença entre o valor do IMI resultante da avaliação geral e o valor do IMI devido no ano de 2011 ou que o devesse ser, no caso de prédios isentos.**



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Regime de Salvaguarda aplicável à Avaliação Geral
Artigo 15.º-O do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12/11

Exemplo 1 - o proprietário A tem um prédio no concelho de Leiria. O VPT a 31.12.2011 era de € 24.080,00 (anterior regime). No mês de junho foi avaliado por € 59.080,00. Quanto vai o proprietário pagar em 2013 relativamente ao IMI de 2012?

Resolução –

$1/3 \times (\text{IMI do VPT fixado na AG} - \text{IMI de 2011})$ com as taxas máximas do artigo 112.º do CIMI.

$$1/3 \times [(59.080 \times 0,5\%) - (24.080 \times 0,7\%)] = 1/3 \times (295,40 - 168,56) = \text{€}42,28$$

Neste caso considerar-se-á o valor de € 75,00, por força da alínea a) do n.º 1 do artigo 15.º-O do DL 287/2003, de 12/11, porque € 42,28 < € 75,00

Assim vai pagar € 168,56 + € 75,00 = € 243,56



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Regime de Salvaguarda aplicável à Avaliação Geral
Artigo 15.º-O do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12/11

Exemplo 2 – Os mesmos dados ,mas o VPT da AG é de € 79.550,00
Quanto vai o proprietário pagar em 2013 relativamente ao IMI de 2012?

Resolução –

$\frac{1}{3} \times (\text{IMI do VPT fixado na AG} - \text{IMI de 2011})$ com as taxas máximas do artigo 112.º do CIMI.

$$\frac{1}{3} \times [(79.550 \times 0,5\%) - (24.080 \times 0,7\%)] = \frac{1}{3} \times (397,75 - 168,56) = € 76,40$$

Neste caso considerar-se-á o valor de € 76,40, por força da alínea b) do n.º 1 do artigo 15.º-O do DL 287/2003, de 12/11, porque € 75,00 < € 76,40

Assim vai pagar € 168,56 + € 76,40 = € 244,96



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Regime de Salvaguarda aplicável à Avaliação Geral
Artigo 15.º-O do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12/11

- Existe ainda uma **cláusula especial de salvaguarda** para o **prédio destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo e do seu agregado familiar cujo rendimento coletável de IRS, no ano anterior, não seja superior a € 4.898.**
- Nesta situação o aumento anual do IMI, relativamente ao ano anterior, **não pode exceder a importância máxima de € 75.**
- Esta cláusula especial de salvaguarda **não tem limite temporal.**



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Regime de Salvaguarda aplicável à Avaliação Geral
Artigo 15.º-O do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12/11

- ☐ Estas cláusulas de salvaguarda do IMI **não são aplicáveis:**
- **Aos prédios devolutos e/ou ruínas;**
 - **Aos prédios cujos proprietários tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável; e**
 - **Aos prédios em que se verifique uma alteração do sujeito passivo do IMI após 31 de Dezembro de 2011, salvo nas transmissões por morte de que forem beneficiários o cônjuge, descendentes e ascendentes, quando estes não manifestem vontade expressa em contrário.**



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

A articulação do regime da avaliação geral com o CIMI
Artigo 15.º-D do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12/11

❑ O regime legal previsto na avaliação geral **não se aplica** nos casos de:

- **Inscrição de prédios novos e/ou omissos;**
- **Modificação dos limites (ampliação) de um prédio;**
- **Prédios melhorados** ou outras alterações que determinem a variação do VPT;
- **Reclamação da matriz**, nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 130.º do CIMI;
- **Determinação do valor de venda dos bens penhorados** (artigo 250.º do CPPT).



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

**O dever de participação de
alterações dos prédios no
Código do IMI**



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

O dever de participação de alterações dos prédios
Artigo 13.º, n.º 1, do CIMI .

□ A **inscrição** de prédios na matriz e respetiva **atualização** desta são efetuadas **mediante a entrega da declaração modelo 1 de IMI pelo sujeito passivo, no prazo de 60 dias** contados a partir da ocorrência de qualquer dos seguintes factos :

- a) Uma dada realidade física passar a ser considerada como prédio;
- b) Verificar-se um evento suscetível de determinar uma alteração da classificação de um prédio;
- c) Modificarem-se os limites de um prédio ;
- d) Concluírem-se obras de edificação, de melhoramento ou outras alterações que possam determinar variação do VPT do prédio;
- e) Verificarem-se alterações nas culturas praticadas num prédio rústico;



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

O dever de participação de alterações dos prédios Artigo 13.º, n.º 1, do CIMI .

Continuação

- f) Ter-se conhecimento da não inscrição de um prédio na matriz;
- g) Verificarem-se eventos determinantes da cessação de uma isenção, exceto quando estes eventos sejam de conhecimento oficioso;
- h) Ser ordenada uma atualização geral das matrizes;
- i) **Ter-se verificado uma mudança de proprietário, por ter ocorrido uma transmissão onerosa ou gratuita de um prédio ou parte de prédio, exceto quando não haja lugar à primeira avaliação nos artigos 37.º e seguintes do CIMI;**
- j) Verificar-se a ocorrência prevista no n.º 2 do artigo 9.º do CIMI (cessação isenção de IMI de prédio que deixa de ser para habitação própria e permanente);
- l) Iniciar-se a construção ou concluir-se a plantação, no caso de direito de superfície.



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

O dever de participação de alterações dos prédios
Artigo 13.º, n.º 1, do CIMI .

Relembramos que:

- ❑ A Lei n.º 60-A/2011, de 30/11 **revogou**, os n.º s 1 a 3 e 6 a 8 do artigo 15.º do DL n.º 287/2003, de 12/11, **com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2012.**
- Assim, embora a alínea i), do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI ainda se manter, **a partir de 01.01.2012 deixou de haver lugar à apresentação da modelo 1 de IMI** para efeitos de avaliação dos imóveis **quando da 1.ª transmissão** ocorrida nos termos do CIMI.
- É que, **todos os prédios urbanos que, em 01.12.2011, se encontravam inscritos na matriz e ainda não avaliados no âmbito do CIMI, estão abrangidos pela Avaliação Geral** que decorre durante o ano de 2012.



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

**O direito de reclamação da
matriz predial, previsto no
Código do IMI**



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

**Reclamação das matrizes
Artigo 130.º, n.º 3, do CIMI .**

❑ O sujeito passivo pode, a todo o tempo, reclamar de qualquer incorreção nas inscrições matriciais, nomeadamente com base nos seguintes fundamentos:

- a) Valor patrimonial tributário desatualizado;**
- b) Indevida inclusão do prédio na matriz;
- c) Erro na designação das pessoas e residências ou na descrição dos prédios;
- d) Erro de transcrição dos elementos cadastrais ou das inscrições constantes de quaisquer elementos oficiais;
- e) Duplicação ou omissão dos prédios ou das respetivas parcelas;
- f) Não averbamento de isenção já concedida ou reconhecida;



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Reclamação das matrizes Artigo 130.º, n.º 3, do CIMI .

Continuação

- g) Alteração na composição dos prédios em resultado de divisão, anexação de outros confinantes, retificação de extremas ou arredondamento de propriedades;
- h) Não discriminação do VPT dos prédios urbanos por andares ou divisões de utilização autónoma;
- i) passagem do prédio ao regime de propriedade horizontal;**
- j) erro na representação topográfica, confrontações e características agrárias dos prédios rústicos;
- l) erro nos mapas parcelares cometidos na divisão dos prédios referidos na alínea anterior;
- m) erro na atualização dos VPT's
- n) erro na determinação das áreas de prédios rústicos ou urbanos, desde que as diferenças entre as áreas apuradas pelo perito avaliador e a contestada sejam superiores a 10% e 5%, respetivamente.



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Reclamação das matrizes Artigo 130.º, n.º 3, do CIMI .

- ❑ A **passagem do prédio ao regime de propriedade horizontal** é, normalmente, **feita por iniciativa do sujeito passivo**, não sendo, neste caso, **exigido a apresentação da modelo 1 do IMI** [alínea i) do n.º 3 do artigo 130.º do CIMI].
- ❑ O sujeito passivo quando considere **o VPT resultante de avaliação direta excessivo**, **pode solicitar uma nova avaliação**, com fundamento no **VPT desatualizado**, desde que tenha decorrido **mais de três anos** sobre a data do encerramento da matriz em que tenha sido inscrito o resultado **daquela avaliação** do imóvel [alínea a) do n.º 3 e n.º 4 do artigo 130.º do CIMI].
 - **Esta avaliação não acarreta qualquer custo para o sujeito passivo.**
 - **É necessário a apresentação da modelo 1 de IMI.**



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Reclamação das matrizes Artigo 130.º, n.º 3 alínea a), n.º 4 e n.º 8 do CIMI .

- ❑ Para os **prédios que já foram avaliados** segundo as normas do **CIMI**, mas que já foram avaliados **há mais de 3 anos**, **poderá haver vantagem no pedido de avaliação**
- ❑ Esta avaliação (fundamento em VPT excessivo) **tem a natureza de 1.ª avaliação** pelo que, **caso** o sujeito passivo **não concorde** com ela, ainda **pode pedir uma segunda avaliação**, nos termos do artigo 76.º do CIMI.
- ❑ O efeito do VPT da nova avaliação só se produz na **liquidação do IMI** respeitante ao ano em que for **apresentado o pedido** e seguintes.



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Reclamação das matrizes
Artigo 130.º, n.º 3 alínea a), n.º 4 e n.º 8 do CIMI .

Vantagens



Redução do IMI e da Taxa de conservação de esgotos

❑ **Prédios** cuja última avaliação, há mais de três anos, foi efetuada de acordo com as regras do CIMI, o VPT pode reduzir pelos seguintes factos:

- Valor base por metro quadrado (Vc) [inicialmente era € 600,00 depois passou para € 612,50, € 615,0, € 609,00, mas atualmente é de € 603,00];
- Se prédio com $[Aa + 0,30Ab] > 100 \text{ m}^2$ e foi avaliado até 30 de Junho de 2007, agora aplica-se o Coeficiente de ajustamento de áreas (Caj) [artigo 40.º-A do CIMI que entrou em vigor a partir de 01 de Julho de 2007];
- Coeficiente de vetustez (Cv) conforme a idade do prédio;
- A Portaria n.º 1119/2009, de 30 de Setembro, (novo zonamento) baixou o Ci num número elevado de zonas.

IMPORTANTE - Antes do pedido efetue a simulação do resultado da avaliação



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

**As segundas avaliações e
suas impugnações**



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Segunda avaliação de prédios urbanos nos termos do CIMI Artigo 76.º do CIMI

- ❑ **Se a primeira avaliação foi feita no âmbito do CIMI, ou seja, quando efetuada por se tratar de prédios omissos, novos, modificados, ou a pedido pelo sujeito passivo por considerar o VPT excessivo → a 2.ª avaliação é efetuada, nos termos do artigo 76.º do CIMI.**
- ❑ **O sujeito passivo, a câmara municipal ou o chefe de finanças no caso de não concordarem com o resultado da avaliação direta, podem, respetivamente, requerer ou promover uma 2.ª avaliação, no prazo de 30 dias contados da data em que o sujeito passivo tenha sido notificado.**
- ❑ **A 2.ª avaliação pode ser requerida ou promovida com base em erros de avaliação ou discordância genérica do valor ou evocando existência de distorção do VPT relativamente ao valor de mercado**



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Segunda avaliação de prédios urbanos nos termos do CIMI Artigo 76.º, n.ºs 2 e 4 do CIMI

A segunda avaliação é realizada com observância do disposto nos artigos 38.º e seguintes do CIMI, por uma comissão composta por:

- Um perito regional designado pelo director de finanças em função da sua posição na lista organizada por ordem alfabética para esse efeito, que preside à comissão,**
- Um vogal nomeado pela respectiva câmara municipal**
- E o sujeito passivo ou seu representante.**



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Segunda avaliação de prédios urbanos nos termos do CIMI Artigo 76.º, n.º 4 do CIMI

- ❑ **Segunda avaliação** com o fundamento, devidamente fundamentado, da **distorção do VPT**, apurado nos termos do artigo 38.º e seguintes, **relativamente ao valor normal de mercado**.
- ❑ **CONCEITO** - o valor patrimonial tributário considera-se distorcido quando:
 - É superior em mais de 15% do valor normal de mercado;
 - Quando o prédio apresenta características valorativas que o diferenciam do padrão normal para a zona, designadamente a sumtuosidade, as áreas invulgares e a arquitetura, e o valor patrimonial tributário é inferior em mais de 15% ao valor normal de mercado.
- ❑ Nesta 2ª avaliação, a comissão efetua a avaliação e fixa novo VPT que releva apenas em sede de IRS, IRC e IMT, devidamente fundamentada, de acordo com as regras constantes do n.º 2 do artigo 46.º, quando se trate de edificações, ou por aplicação do método comparativo dos valores de mercado no caso dos terrenos para construção e dos terrenos previstos no n.º 3 do mesmo artigo.



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

**Segunda avaliação de prédios urbanos no âmbito da Avaliação Geral
15.º-F do DL n.º 287/2003, de 12/11,**

- **Se a primeira avaliação é efetuada no âmbito do processo de avaliação geral, então, a segunda avaliação deverá ser requerida ao abrigo do artigo 15.º-F do DL n.º 287/2003, de 12/11, com redação dada pela Lei n.º 60-A/2011, de 30/12.**
- **O sujeito passivo, a câmara municipal ou o chefe de finanças quando não concordem com o resultado da avaliação geral podem, respetivamente, requerer ou promover a 2.ª avaliação, no prazo de 30 dias a contar da data em que o sujeito passivo tenha sido notificado.**
- **A 2ª avaliação é realizada por um perito independente designado e nomeado pela CNAPU.**



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Principais diferenças da Segunda avaliação de prédios urbanos no âmbito do CIMI e no processo da Avaliação Geral

Avaliação nos termos do CIMI (Artigo 76.º do CIMI)	Avaliação do processo de avaliação geral (Artigo 15.º-F do DL n.º 287/2003)
É efetuada por uma Comissão : – um perito regional designado pelo Diretor de Finanças, – um vogal nomeado pela respetiva Câmara Municipal – e o sujeito passivo ou seu representante.	É efetuada por um único perito designado perito independente
É devida pelo requerente uma taxa inicial, a fixar entre 7,5 e 30 UC (atualmente o valor da UC é de €102,00).	As despesas são suportadas pelo sujeito passivo , quando seja requerida por este, com limite mínimo de 2 UC (€ 204,00) , desde que o VPT se mantenha ou aumente.



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Impugnação da Segunda avaliação de prédios urbanos no âmbito do CIMI ou da Avaliação Geral ,

- **A decisão da 2.^a avaliação**, quer esta resulte da avaliação geral (artigo 15-G do DL n.º 287/2003, de 12/11), quer do CIMI, **é suscetível de impugnação judicial, nos termos definidos no CPPT, com os fundamentos previstos no artigo 77.º do CIMI.**
- Assim, **a impugnação judicial pode** ter como **fundamento qualquer ilegalidade**, designadamente a **errónea quantificação do VPT** do prédio.
- Não se pode impugnar a 1.^a avaliação, uma vez que a reação à 1.^a avaliação terá sempre o recurso a uma 2.^a avaliação.
- A apresentação da impugnação não suspende a liquidação do IMI.



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

**Alguns aspetos particulares
nas Atividades Empresariais
no Imobiliário**



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Construção de prédios para venda no âmbito da atividade empresarial

Conceito de terreno para construção – n.º 3 do artigo 6.º do CIMI

- ☐ **Consideram-se terrenos para construção os que, situados dentro ou fora de um aglomerado urbano, reúnam qualquer umas das seguintes condições:**
 - Os terrenos , para os quais, tenha sido concedida licença ou autorização, de operação de loteamento;
 - Aqueles, para os quais, tenha sido concedida licença ou autorização, de construção;
 - Aqueles, para os quais, tenha sido admitida comunicação prévia ou emitida informação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção;
 - Aqueles que tenham sido declarados como sendo para construção, no título aquisitivo.

Excetuem-se os terrenos em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente os localizados em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, estejam afetos a espaços, infraestruturas ou equipamentos públicos



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Construção de prédios para venda no âmbito da atividade empresarial

Enquadramento em IMI

- ❑ O início da tributação ocorre a partir do quarto ano seguinte, **inclusive**, àquele em que um terreno para construção tenha passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a construção de edifícios para venda [alínea d) do n.º 1 do artigo 9.º do CIMI].
- ❑ É necessário que se verifiquem as seguintes condições:
 - se trate de um terreno para construção e este tenha passado a figurar no inventário de uma empresa;
 - a empresa tenha por objeto social a construção de edifícios para venda;



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Construção de prédios para venda no âmbito da atividade empresarial

Enquadramento em IMI

❑ **É necessário ainda que se verifiquem as seguintes condições (cont.):**

- A contabilidade da empresa reflita rigorosamente os eventos determinantes do enquadramento nesta norma, ou seja, a contabilização de forma clara e inequívoca de se tratar de matérias-primas a incorporar no processo de construção;
- A empresa comunique ao serviço de finanças da área da situação do prédio, no prazo de 60 dias contados da data da verificação do facto determinante da sua aplicação, a afetação dos prédios àqueles fins.



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Aquisição de prédios para revenda

Enquadramento em IMI

- ❑ O imposto é devido a partir do terceiro ano seguinte, **inclusive**, àquele em que um prédio tenha passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a sua venda [alínea e) do n.º 1 do artigo 9.º do CIMI].
- ❑ **É necessário que se verifiquem as seguintes condições:**
 - Se trate de um prédio que tenha passado a figurar no inventário de uma empresa;
 - A empresa tenha por objeto social a venda de prédios;



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Aquisição de prédios para revenda

Enquadramento em IMI

- ❑ **É necessário ainda que se verifiquem as seguintes condições (cont.):**
 - A contabilidade da empresa reflita rigorosamente os eventos determinantes do enquadramento nesta norma, ou seja, a contabilização de forma clara e inequívoca de se tratar de mercadorias;
 - A empresa comunique ao Serviço de Finanças da áreas da situação do prédio, no prazo de 60 dias contados da data da verificação do facto determinante da sua aplicação, a afetação dos prédios àqueles fins.



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Construção de prédios para venda no âmbito da atividade empresarial e Aquisição de prédios para revenda

Aspetos comuns

- **Não gozam destes regimes de suspensão:**
 - os sujeitos passivos que tenham adquirido o imóvel a uma entidade que dele já tenha beneficiado;
 - Os sujeitos passivos que tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável.
- Se a comunicação **for apresentada para além do prazo de 60 dias, o imposto será devido por todo o tempo já decorrido**, iniciando-se a suspensão da tributação, apenas, a partir do ano da comunicação, terminando, todavia, no ano em que findaria caso tivesse sido apresentada em tempo.
- No caso de **ser dada utilização diferente ao prédio, liquidar-se-á o imposto por todo o tempo decorrido desde a sua aquisição**



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Alguns Benefícios Fiscais em vigor



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título gratuito oneroso, destinados a habitação
Artigo 46.º do EBF

Beneficiam da isenção de IMI:

- Os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso;
- Sejam destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar;
- O rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a €153.000,00;
- Sejam efetivamente afetos a tal fim no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário; e
- O pedido de isenção deve ser apresentado pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias subsequentes àquele prazo.



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título gratuito oneroso, destinados a habitação

Artigo 46.º do EBF

- Esta isenção **abrange arrumos, despensas e garagens**, ainda que fisicamente separados, mas integrando o mesmo edifício ou conjunto habitacional, **desde que utilizados exclusivamente pelo proprietário, inquilino ou seu agregado familiar**, como complemento da habitação isenta.
- O período de isenção tem um limite **de três anos**.
- A isenção apenas é aplicável a **prédios urbanos cujo VPT não exceda €125.000,00**.
- A isenção **só pode ser reconhecida**, apenas, **duas vezes** ao mesmo sujeito passivo ou agregado familiar.
- Esta isenção **não é aplicável quando adquiridos a título oneroso por entidades que tenham o domicílio em país, território ou regiões sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável**.



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Prédios de reduzido valor patrimonial de sujeitos passivos de baixos rendimentos Artigo 48.º do EBF

- A isenção de IMI para os prédios rústicos e urbanos destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e que estejam efetivamente afetos a esse fim, desde que **o rendimento bruto total do agregado familiar**, englobado para efeitos de IRS, **não seja superior a 2,2 vezes o valor anual do IAS** e o **VPT global da totalidade dos prédios rústicos e urbanos** pertencentes ao sujeito passivo **não exceda 10 vezes o valor anual do IAS**.
- Limites:
 - Rendimento: IAS ~~€419,22~~ (€475,00) $\times 14 \times 2,2 = \text{€14.630,00}$
 - VPT's: IAS ~~€419,22~~ (€475,00) $\times 10 \times 14 = \text{€66.500,00}$



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

**Prédios de reduzido valor patrimonial
de sujeitos passivos de baixos rendimentos
Artigo 48.º do EBF**

Esta isenção abrange:

- Os prédios rústicos; e
 - O prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar e que esteja efetivamente afeto a esse fim.
-
- Para apuramento dos **requisitos quantitativos da isenção é relevante o VPT global da totalidade dos prédios rústicos e urbanos pertencentes ao sujeito passivo e não só o VPT dos prédios abrangidos pela isenção.**



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

**Prédios de reduzido valor patrimonial
de sujeitos passivos de baixos rendimentos
Artigo 48.º do EBF**

- ❑ **Esta isenção é reconhecida anualmente pelo Chefe do Serviço de Finanças da área da situação dos prédios, mediante requerimento devidamente fundamentado, que deve ser apresentado pelo sujeito passivo nos seguintes prazos:**
 - **No prazo de 60 dias contados da data da aquisição dos prédios e nunca depois de 31 de Dezembro do ano do início da isenção solicitada;**
 - **Até 31 de Dezembro do ano para o qual a isenção é pretendida, nas situações em que o direito à isenção resulte dos demais factos que não sejam a aquisição de prédios no ano em que o pedido é solicitado.**



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Benefícios à Reabilitação Urbana

- ❑ Para as **ações de reabilitação urbana** que se iniciaram **antes de 01.01.2008**, vigora o **artigo 45.º do EBF** e limita-se à **isenção de IMI por 2 anos**, relativamente à aquisição de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.
- ❑ Para as ações de reabilitação urbana **iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e concluídas até 31.12.2020**, foi aditado ao EBF o **artigo 71.º**, criando benefícios fiscais significativamente mais alargados.
 - Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são **passíveis de isenção de IMI por um período de cinco anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, **podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos**.
- ❑ **Esta isenção de IMI está dependente de deliberação da assembleia municipal**, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais.



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

A reclamação das liquidações de IMI



ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

A reclamação das liquidações de IMI

- ❑ Os meios de reação da liquidação do IMI são:
 - A reclamação graciosa (artigo 68.º do CPPT e seguintes); e
 - A impugnação judicial (artigo 99.º do CPPT e seguintes).

A reclamação graciosa

- A reclamação graciosa deverá ser deduzida no prazo de 120 dias a contar do último dia para cobrança voluntária.
- Deve ser apresentada através de requerimento escrito ou, nos casos de manifesta simplicidade, formulando-a oralmente no serviço de finanças no serviço periférico local (**Serviço de Finanças**) da área da situação dos bens, e dirigido ao órgão periférico regional (**Diretor de Finanças**).
- Do requerimento deve constar, necessariamente, a identificação do reclamante, com a indicação do respetivo NIF, do órgão (**Diretor de Finanças**) a quem se dirige e do ato reclamado, bem como os fundamentos de facto em que se baseia o pedido de anulação do ato.



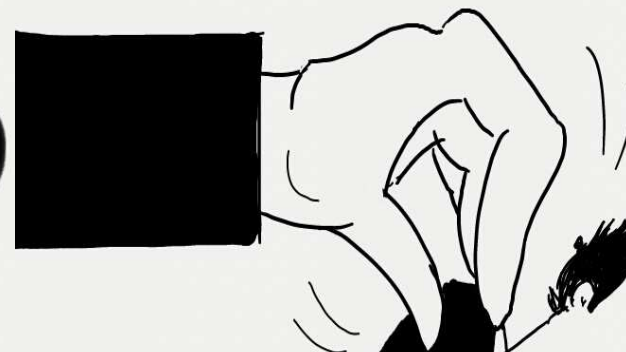
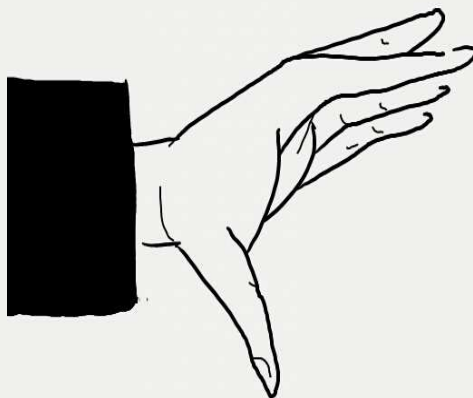
OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Cobrador do IMI



Ai! Ai! se
eu te pego



Assim
você me
mata



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

ALTERAÇÕES AO IMI (ALERTAS)

Espaço para debate
Muito obrigada pela vossa
atenção