



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS

“IMPOSTOS SOBRE O PATRIMÓNIO IMT, IMI E IS”

SEG1311

Abílio Marques

Impostos sobre o património – IMI, IMT e Selo



IMI



Conceito de prédio (artigo 2.º)

Elemento físico:

Parcela de terreno com as construções, plantações e águas;

Só o terreno ou,

Só as construções e plantações

Elemento jurídico

- que faça parte do património de uma pessoa singular ou colectiva e,

Elemento económico:

- em circunstâncias normais, tenha valor económico,



IMI - Espécies de prédios: (artigo 3.º)

Prédios rústicos (art.º 3.º)

Prédios urbanos {
habitação comércio e serviços
terrenos para construção (art.º 6.º, 3)
(conceito residual-4.º) Outros

Conceito no diapositivo seguinte

Prédios Mistos *(tenha partes rústica e urbana e nenhuma puder ser classificada como principal - artigo 5.º)*



IRS

TRANSMISSÕES DE IMÓVEIS

CONCEITO DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO

- a) - os terrenos, para os quais, tenha sido concedida licença ou autorização, de operação de loteamento.
- b) - aqueles, para os quais, tenha sido concedida licença ou autorização, de construção.
- c) - aqueles, para os quais, tenha sido admitida comunicação prévia ou emitida informação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção.
- d) - aqueles que tenham sido declarados como sendo para construção, no título aquisitivo.

O proprietário terá que desenvolver uma acção concreta.



IMI – A importância do 31 de Dezembro na incidência.

Sujeito passivo

1 - O imposto é devido pelo proprietário do prédio em 31 de Dezembro do ano a que o mesmo respeitar. (artigo 8.º).

Encerramento das matrizes

O serviço anual de conservação das matrizes é encerrado em 31 de Dezembro. (artigo 94.º).



IMI - Actualização das matrizes - Artigo 13.º

Obrigações de comunicar

1 - A inscrição de prédios na matriz e a actualização desta são efectuadas com base em declaração apresentada 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 susceptível 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 valor patrimonial tributário do prédio;
- .../...



IMI- artigo 130º, nº 3

Direito de reclamar

Fundamentos:

- a) Valor patrimonial tributário considerado desactualizado;**
- 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 respectivas parcelas;
- .../...



IMI

- RECLAMAÇÕES DAS MATRIZES - artigo 130.º, n.º 4

4 - O valor patrimonial tributário resultante de avaliação directa só pode ser objecto de alteração com o fundamento em “*Valor patrimonial tributário considerado desactualizado*” por meio de avaliação **decorridos três anos sobre a data do encerramento** da matriz em que tenha sido inscrito o resultado daquela avaliação.



AVALIAÇÕES – Algumas notas

IMI

Razões que poderão levar ao pedido de nova avaliação:

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

1 - Valor base por metro quadrado;

2 - CAJ

3 - Coeficiente de vetustez;

Natureza destas avaliações:

- Trata-se de primeiras avaliações;
- Em caso de discordância poderão ser requeridas segundas;



IMI - Construção de prédios para venda
e aquisição de prédios para revenda
-Artigo 9.º

1 - O imposto é devido a partir:

d) - **Do quarto ano seguinte**, na construção de edifícios para venda;

e) - **Do terceiro ano seguinte**, numa empresa que tenha por objecto a sua venda.

6 - **Exclusão dos sujeitos passivos** que tenham adquirido o prédio a entidade que dele já tenha beneficiado.



Construção por empresários de imóveis para venda.

1 - Enquadramento no IMI

- O imposto é devido.... (9º) *(continuação)*

Aplicação prática:

2004 - Ano em que o terreno passou a figurar no activo

2004 - 2007-(4 anos) -Suspensão de IMI durante a construção

2008 - Início da tributação do terreno. Todavia

2008 - Inscrição do prédio construído; A inscrição do prédio implica a eliminação do terreno (art.º 106, al. b)

2008-2010 - (3 anos) Suspensão do IMI - Colocação para venda

2011 - Início da tributação das fracções não vendidas



IMT



IMT - Incidência objectiva e territorial

Regra geral que convém ter presente: (artigo 2.º)

1 - 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.



CONTRATOS PROMESSA DE COMPRA E VENDA

IMT

As promessa de compra e venda com tradição:

Transmissão fiscal:

- logo que verificada a tradição para o promitente adquirente, ou
- quando este esteja usufruindo os bens,

excepto,

se se tratar de aquisição de habitação para **residência própria** e permanente do adquirente ou do seu agregado familiar, **salvo se este ceder a posição contratual.**

(artigo 2.º, 1, 2 a) e n.º 3 do CIMT)

Prazo de Pagamento: 30 dias após a ocorrência do facto

Não efectivação do contrato: - artigo 44.º



CONTRATOS PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Contratos com cláusula de livre cedência.

1 - Incidência:

A inclusão desta clausula, por si só, já produz um facto tributário
(alínea **a**) do n.º 3 do artigo 2.º CIMT)

2 - Matéria colectável:

-Valor do sinal e reforços já previstos, mas a taxa será a correspondente a todo o preço (regra 18 do nº 4 do artº 12, e nº 5 do 17)

3 - Natureza do pagamento:

- negócio com o promitente comprador: - **Pagamento por conta**
- quando se concretiza com terceiro: - **Pagamento a título definitivo**

4 - Prazo do pagamento:

- antes da celebração do contrato;



CONTRATOS PROMESSA DE COMPRA E VENDA

As **cessões** da posição contratual ao abrigo da cláusula
(alínea **b**) do n.º 3 do artigo 2.º CIMT)

Incidência

1.ª cedência e cedências futuras: - Não são tributadas em sede do cedente porque já o foram;
- serão tributadas no cessionário;

Nascimento da obrigação

1ª cedência e cedências futuras: -antes da cessão
(art.º 22, nº 2)

Sujeito passivo:

1ª cedência e Cedências futuras: -Sucessivos cessionários
(art.º 4.º alínea e);



CONTRATOS PROMESSA DE COMPRA E VENDA

As **cessões** da posição contratual ao abrigo da cláusula (alínea **b**) do n.º 3 do artigo 2.º CIMT) (continuação)

- Matéria Colectável:

- 1.ª cedência e Cedências futuras: -parte do preço pago pelo cessionário;

- Taxa aplicável:

- a **correspondente** ao valor do acto ou contrato; (n.º 1 e 4, 18.ª do 12.º)

- **Natureza do pagamento:** -a título definitivo salvo o último com quem venha a ser realizada a escritura;

- **Prazo de pagamento:** - antes da cedência (n.º 1 do artigo 22.º);



CONTRATOS PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Cedência de posição contratual ou ajuste de revenda **sem** que para tal esteja habilitado. (art.º 2.º, 3, e))

Incidência objectiva

Cedência de posição ou ajuste de revenda, por parte do promitente adquirente num contrato-promessa;

Nascimento da obrigação

Se e quando o contrato definitivo for celebrado entre o primitivo promitente alienante e o terceiro. (art.º 2.º, 3, e))

Sujeito passivo:

Promitente comprador e agora cedente da posição.

Possibilidade de exclusão - (ver o art. 4.º alínea g).



CONTRATOS PROMESSA DE COMPRA E VENDA

As cessões da posição contratual (art.º 2.º, 3, e))
(continuação)

-Matéria Colectável:

-VPT ou preço segundo a regra geral;

-Taxa aplicável: - a **correspondente** ao preço ou ao VPT
consoante o que for maior; **(n.º 1 e 4, 18.ª do 12.º)**

- Natureza do pagamento: - a título definitivo;

-Prazo de pagamento:

-Terceiro - antes da escritura;

-Cedente - 30 de dias após a escritura com o terceiro.

(alínea a) do n.º 9 do artigo 36.º);



Transmissões de partes de capital das sociedades

-Transmissões a **título oneroso**:

- sociedades por quotas com imóveis no património:

Incidência:

-Haverá liquidação de IMT quando:

- 1-tais sociedades possuam bens imóveis, e
- 2-algum dos sócios fique a dispor de, pelo menos, 75% do capital social, ou,
- 3- o número de sócios se reduza a dois, sendo marido e mulher, casados no regime de comunhão geral de bens ou de adquiridos.
(art.º 2.º, n.º 2, alínea d)

Nas transmissões onerosas o notário fiscaliza o IMT.

Em sede do locatário, não se aplica a imóveis em locação financeira.



Transmissões de partes de capital das sociedades

-Transmissões a **título oneroso**:

- sociedades por quotas com imóveis no património:

Matéria colectável:

- pelo VPT dos imóveis correspondente à quota maioritária, ou,
- pelo valor total desses bens caso da redução a marido e mulher;
em ambas as situações pelo valor do balanço, se superior;
- no caso de aquisições sucessivas, o imposto será liquidado sobre a diferença;
- no caso de dissolução se os imóveis ficarem a pertencer aos sócios já tributados, o imposto incidirá sobre a diferença;



Procurações irrevogáveis - Imóveis e partes sociais

1-Incidência:

- a própria procuração já é em si mesma um facto tributário;

-(art.º 2.º, n.º 3, al.c))

2-O facto gerador - ocorre no momento da emissão;

O IMT deve ser pago antes; - (artigo 5.º n.º 2)

3- Sujeito passivo: - o procurador;

4- Valor colectável: - O preço ou o VPT (n.º 1 do art.º 12);

Sendo participações sociais: - O valor do balanço ou o VPT, correspondente à quota;

5- Duplo controlo das procurações irrevogáveis no CIMT

(art.º 49.º)



Procurações irrevogáveis

Natureza das Liquidações

- Caso a **escritura** se venha a efectuar com o procurador:
 - haverá liquidação adicional da diferença se a houver ou anulando-se se houver isenção (**pagamento por conta**)
(n.º 3 do 22.º)
- Caso a escritura venha a ser celebrada com um **terceiro**:
 - verificar-se-á aqui uma nova transmissão, tributada nos termos gerais. (**pagamento inicial definitivo**)



Permutas de bens imóveis

- 1 - Permuta de imóveis presentes por imóveis presentes,
- 2 - Permuta de imóveis presentes por futuros.
- A troca de terrenos para construção por prédios a construir (Art.º 2.º, 1 e 2, 4.º d), 5.º,3 e 14.º,2 do CIMT)
- 3 - Permuta de bens imóveis futuros, por futuros.



Permutas de bens imóveis

A troca de terrenos para construção por prédios a construir

- Enquadramento Fiscal: **Tributação**:

IMT - Contrato será tratado como permuta:

- Liquidação pela diferença

IR - Será desdobrado em duas transmissões onerosas:

1.º momento - Entrega do terreno

- categoria **G** - âmbito privado ou
- categoria **B** ou **IRC** - âmbito empresarial;

2.º momento - Entrega das fracções ou prédios a construir;

- apuramento de lucro tributável no construtor



Aquisição de imóveis para revenda. (empresários)

Enquadramento no IMT (isenção)

- 1-Registo no cadastro; (declaração de início)
- 2-Declaração na escritura de que a aquisição é para revenda;
- 3-Registo no activo circulante;
- 4-Não desvio do destino;
- 5-Revenda no prazo de 3 anos sem que o seja novamente para revenda; (art.º 7.º e 11.º, 5, 18.º, 2 e 34.º do CIMT)
- 6-Exercício da actividade no ano anterior. Se não, a isenção só será reconhecida após a venda no prazo de três anos.

Nota:

Contrariamente ao que se passava na sisa, no IMT aplicam-se as taxas em vigor no momento da liquidação, *salvo o disposto no n.º 3 do artigo 18.º.*



IMPOSTO DO SELO



IMPOSTO DO SELO

O imposto do Selo saído da Reforma

- a sua vertente tradicional e, (artigo 1.º n.º 1)
- a nova vertente de sucessor do Imposto Sucessório. (n.º 3 e 4)



Vertente tradicional

Exclusão do Imposto do Selo

Situações excluídas da tributação em Imposto do Selo:

- Operações sujeitas a IVA. (n.º 2 do art.º 1.º);

Distinção entre:

- O selo do documento e
- O selo da operação

Alterado – OE 2010



Art.º 93.º Revogadas as verbas 3, 7, 8

OE 2010

3 - Autos e termos efectuados perante tribunais e serviços,... 2 €

7 - Depósito, em quaisquer serviços públicos, dos estatutos de associações e outras instituições cuja constituição deles dependa - por cada um 50 €

8 - Escritos de quaisquer contratos não especialmente previstos nesta Tabela, incluindo os efectuados perante entidades públicas - por cada um 5€

Art.º 93.º



Revogação de verbas da TGIS

Art.º 93.º Revogadas as 12, 13, 15, da TGIS

12 -Licenças:

12.1 - Para instalação ou exploração de máquinas electrónicas de diversão - por cada máquina e sobre o valor da taxa devida pela emissão da licença, no mínimo de 15 €

12.2 -

13 - **Livros** dos comerciantes, obrigatórios nos termos da lei comercial - por cada folha 0,50 €

15 - **Notariado**, actos notariais, e actos praticados por conservadores, secretários judiciais, secretários técnicos de justiça e entidades e profissionais com competência para autenticar documentos particulares, independentemente da entidade com competência para a sua prática:

Art.º 93.º



Revogação de verbas da TGIS

Art.º 93.º Revogadas as verbas 19, 20 e 26 da TGIS

19 - Publicidade:

19.1 - Cartazes ou anúncios afixados ou expostos em suportes fixos ou móveis na via pública ou destinados a serem vistos da via pública que façam propaganda de produtos, serviços ou.

20 - Registos e averbamentos em conservatórias de bens móveis - por cada um € 3

26 - Entradas de capital:

Art.º 93.º



Alterações da TGIS

Verbas que restam após as revogações:

OE 2010

- 1 - Aquisições de bens**
 - 2 - Arrendamento e subarrendamento**
 - 4 - Cheques de qualquer natureza**
 - 10 - Garantias**
 - 11 - Jogo**
 - 17 - Operações Financeiras**
 - 18 - Precatórios ou mandados**
 - 21 - Reporte**
 - 22 - Seguros**
 - 23 - Títulos de crédito**
 - 27 - Trespasse**



O selo como sucessor do Imposto Sucessório.
(n.º 3 e 4).

- Transmissões gratuitas

- imóveis
- das participações sociais com ou sem imóveis, e
- direitos de crédito associados ainda que transmitidos autonomamente
- aquisição derivada de invalidade, distrate, renúncia ou desistência, resolução, ou revogação da doação entre vivos
- estabelecimentos comerciais, industriais ou agrícolas;
- bens móveis sujeitos a registo, matrícula ou inscrição;



Delimitação negativa: (n.º 5)

5 - Para efeitos da verba 1.2 da tabela geral, não são sujeitas a imposto do selo

- a) - O abono de família em dívida à morte do titular, os créditos provenientes de seguros de vida e as pensões e subsídios atribuídos,
- b) - De valores aplicados em fundos de poupança. . .
- c) - Donativos efectuados nos termos da Lei do Mecenato;
- d) - Donativos nos usos sociais, até ao montante de € 500;
- e) - Transmissões a favor de **sujeitos passivos de IRC**
- f) - Bens de uso pessoal ou doméstico.



Territorialidade do imposto - art.º 4.º

Regra geral:

-Factos ocorridos no Território Nacional (n.º 1 do art.º 4.º)

Regras especiais:

- Contratos celebrados no estrangeiro
(alínea a) do n.º 1 do artigo 4.º)
- Transmissões Gratuitas:
 - Local de situação dos bens (n.º 3 do art.º 4.º)
- Créditos concedidos por não residentes, mas utilizados no TN e vice versa
- Seguros cujo risco coberto se situa no TN.



Nascimento da obrigação: art.º 5º

- Actos e contratos lavrados nos notários ou no âmbito de uma actividade empresarial:
 - momento da assinatura; **(alínea a) do artigo 5.º)**
- Actos e contratos entre particulares fora do âmbito de qualquer actividade empresarial;
 - apresentação na primeira repartição pública
(alínea n) do artigo 5.º);



ISENÇÕES SUBJECTIVAS –artigo 6.º

São isentos de imposto do selo, quando este constitua seu encargo:

- a)-O Estado, as Regiões Autónomas, as autarquias locais e as suas associações e federações de direito público....
- b)-As instituições de segurança social;
- c)-As pessoas colectivas de utilidade pública administrativa e de mera utilidade pública;
- d)-As instituições particulares de solidariedade social e entidades a estas legalmente equiparadas; IPSS
- e)- *Ver seguinte... Cônjuges, descendentes ...*



IMPOSTO DO SELO – OE 2009

Artigo 6.º - Isenções subjectivas

São isentos de imposto do selo, quando este constitua seu encargo:

- e) -O cônjuge **ou unido de facto,(1)** descendentes e ascendentes, nas transmissões gratuitas **sujeitas à verba 1.2. da Tabela Geral** de que são beneficiários.

Clarificou a não isenção do selo da verba 1.1... 0,8%

(1) - União de facto – Lei nº7/2001, de 11 de Maio:

Exclusões: -menores de 16 anos, demência notória, casamento anterior não dissolvido, parentesco na linha recta ou no 2º grau da colateral ou afinidade na linha recta.



Verba 1

Transmissões de bens imóveis

1- A título oneroso ou por doação (Ponto 1.1 Tabela)- 0,8%

Nova vertente:

2- A título gratuito: (Ponto 1.2 Tabela -*art.º 1º, nº 3, alínea a)*)-

Imóveis e outros Bens.....10%

- Aquisição por usucapião



TABELA GERAL

REALIDADES MAIS IMPORTANTES

2- ARRENDAMENTO

a)- Da operação -10%-(Verba 2)

b)- Do documento:

- Particular (Não) - (Verba 8)
- Escritura (Sim)– (Verba 15)



GARANTIAS - QUALQUER NATUREZA

- 1 - Aval
- 2 - A caução
- 3 - Garantia bancária autónoma
- 4 - Fiança
- 5 - A hipoteca
- 6 - O penhor
- 7 - O seguro caução

Salvo quando materialmente acessórias de contratos especialmente tributados, constituídas simultaneamente ainda que em documento diferente.



Operações Financeiras entre o sócio e a sociedade

Verba 17.1 da Tabela.

Notas:

- 1.1-À tributação está subjacente uma ideia de mútuo.
- 1.2-Devemos excluir os créditos originados pelo fornecimento de bens ou serviços.
- 1.3-Necessidade de discriminação na contabilidade por forma a haver uma fronteira clara entre o que se inclui e o que se exclui.



VERBA 17

OPERAÇÕES FINANCEIRAS

17.1- Pela **utilização de crédito** –Mútuos, cessões

17.1.1 –Prazo inferior a um ano -0,04%/mês

17.1.2 – Igual ou superior a um ano - 0,5%

17.1.3 – Igual ou superior a 5 anos – 0,6%

17.1.4 – Crédito utilizado sob a forma de
conta corrente - soma dos saldos /30 - 0,04%



TABELA GERAL

VERBA 17

OPERAÇÕES FINANCEIRAS

17.3- Operações **c/ Intermediação de Instituições de Crédito** – sobre o valor de juros e comissões

17.3.1 – Juros por empréstimos, desconto de letras - 4%

17.3.2 – Cobrança de letras - 4%

17.3.3 – Comissões de garantias - 3%

17.3.4 – Outras comissões - 4%



Operações Financeiras entre o sócio e a sociedade

A utilização (Verba 17.1 da Tabela)

ISENÇÕES: (alínea g) do artº 7º do CIS)

Operações de Tesouraria

- prazo não superior a um ano,
- exclusivamente destinadas à cobertura de carência de tesouraria
- efectuadas por (SCR) a favor de sociedades em que detenham participações, ou
- por (SGPS) a favor de sociedades por elas dominadas e, bem assim,
- efectuadas em benefício da SGPS que com ela se encontrem em relação de domínio ou de grupo;



Operações Financeiras entre o sócio e a sociedade

A utilização (Verba 17.1 da Tabela)

ISENÇÕES:

Operações de Tesouraria **(alínea h) do art.º 7.º do CIS)**

As operações referidas na alínea anterior,

- quando realizadas por detentores de capital social a entidades nas quais detenham directamente uma participação no capital não inferior a 10% e,
- desde que esta tenha permanecido na sua titularidade durante um ano consecutivo ou,
 - desde a constituição da entidade participada, contanto que, neste último caso, a participação seja mantida durante aquele período;



Operações Financeiras entre o sócio e a sociedade

O caso particular dos **suprimentos**:

Isenção - **(alínea i) do n.º 1 do artigo 7.º)** – para os empréstimos com características de suprimentos, incluindo os respectivos juros efectuados por sócios à sociedade

Alterado – OE 2011



Estabelecimentos comerciais.

- Trespases:
- Transmissões **onerosas** a favor de pessoas singulares ou colectivas
 - Imposto do selo do trespasse -5% (**Verba 27**)

Matéria colectável

- Valor base a considerar: -valor do negócio
- Possibilidades de correcção pela Administração Fiscal:**
 - Método de avaliação directa para o valor do negócio
 - Método indirecto para valores de mercado . (Artigo 87, n.º 4 da LGT)



Estabelecimentos comerciais.

-Trespases a título **gratuito**:

- **Seguem a regra geral, isto é:**

1.1-A favor de pessoas singulares –I. Selo-10%
(verba 1.2 Tabela e n.º 3 do art.º 1.º do CIS)

1.2 –A favor de pessoas colectivas –IRC
(art.º 21.º a contrário)



FIM