

**DIREÇÃO DE SERVIÇOS DO IMPOSTO MUNICIPAL  
SOBRE IMÓVEIS**

**LIQUIDAÇÃO DO IMI 2012  
PRODUÇÃO DE EFEITOS DA AVALIAÇÃO GERAL  
DA PROPRIEDADE URBANA**

**DECRETO-LEI N.º 287/2003, DE 12 DE NOVEMBRO,  
NA REDAÇÃO DADA PELA LEI N.º 60-A/2011, DE 30  
DE NOVEMBRO**

**ARTIGO 15.º-D, N.º 4 ALÍNEA A)**

## **CIRCULAR Nº 4 /2013**

Tendo presente a entrada em vigor dos valores patrimoniais tributários resultantes da avaliação geral dos prédios urbanos e as respetivas consequências no procedimento de liquidação do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) do ano de 2012, prevendo-se, ainda, o acréscimo de pedidos de informação dirigidos aos serviços da AT, foi, com o fim de divulgação do enquadramento normativo e operacional da liquidação do IMI ano de 2012, sancionado, por Despacho de Sua Excelência o Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, de 12 de março, de 2013, o seguinte entendimento:

**Razão das  
Instruções**

### **A. PRODUÇÃO DE EFEITOS DOS VALORES PATRIMONIAIS TRIBUTÁRIOS DETERMINADOS NA AVALIAÇÃO GERAL DE PRÉDIOS URBANOS**

1. A operação da avaliação geral de prédios urbanos, levada a efeito pela publicação da Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro, tem por finalidade a determinação, para todos os prédios urbanos não avaliados nos termos do Código do IMI, de um valor patrimonial tributário segundo as regras previstas neste diploma, concluindo a reforma da tributação do património iniciada com a publicação do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro;
2. Assim, nos termos do n.º 10 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro, integraram o universo da avaliação geral todos os prédios urbanos que, a 1 de dezembro de 2011, não tinham sido avaliados e em relação aos quais não tinha sido iniciado procedimento de avaliação nos termos do Código do IMI.
3. Os referidos prédios urbanos têm sido objeto, desde a entrada em vigor da referida Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro, dos necessários

**Avaliação  
geral de  
prédios  
urbanos**

**CIRCULAR Nº 4 /2013**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>procedimentos de avaliação.</p> <p>4. Em cumprimento das obrigações assumidas pelo Estado português no âmbito do programa de assistência económica e financeira, a operação da avaliação geral de prédios urbanos deverá estar globalmente concluída no final do primeiro trimestre de 2013. Este prazo não abrange as segundas avaliações dos prédios urbanos objecto de avaliação geral requeridas no âmbito do artigo 15.º-F do citado diploma.</p> <p>5. Sem prejuízo do exposto, os valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos objecto da avaliação geral <b>entram em vigor</b>, para efeitos do IMI, <b>a 31 de dezembro de 2012</b>, conforme o estabelecido na alínea a) do n.º 4 do artigo 15.º-D do citado diploma.</p> <p>6. Em idêntico sentido, as decisões dos requerimentos e dos pedidos de segunda avaliação, reclamações ou impugnações apresentados nos termos dos artigos 15.º-F e 15.º-G daquele diploma reportam-se, para efeitos do IMI, a 31 de dezembro de 2012.</p> <p>7. Logo, independentemente do momento em que os atos de avaliação se tornarem definitivos, os valores patrimoniais tributários dos prédios abrangidos pela avaliação geral produzem efeitos na liquidação do IMI do ano de 2012, assegurando-se, por essa via, a plena aplicação das regras de avaliação previstas no Código do IMI, bem como o respeito pelos princípios da equidade e da igualdade nas relações tributárias com os proprietários, usufrutuários ou superficiários desses prédios urbanos.</p> | <p><b>Conclusão da<br/>avaliação<br/>geral</b></p> <p><b>Produção de<br/>efeitos no<br/>IMI/2012 da<br/>avaliação<br/>geral</b></p> |
| <p><b>B. AS CLÁUSULAS DE SALVAGUARDA</b></p> <p>8. As liquidações do IMI de 2012 que tenham por objeto os prédios urbanos abrangidos pela operação de avaliação geral beneficiam da aplicação do regime de salvaguarda previsto no artigo 15.º-O do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação dada pela Lei nº 60-A/2011, de 30 de novembro.</p> <p>9. Nesse sentido, se o acréscimo do imposto, por prédio ou parte de prédio urbano, relativamente ao IMI de 2011, for inferior a € 75, a liquidação reflete a totalidade do IMI devido no ano de 2012, inexistindo aplicação de qualquer</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>Cláusulas de<br/>salvaguarda</b></p>                                                                                          |

**CIRCULAR Nº 4 /2013**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| das cláusulas de salvaguarda seguidamente descritas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                        |
| 10. Nas restantes situações, os proprietários beneficiam da aplicação da cláusula de salvaguarda geral ou da aplicação da cláusula de salvaguarda especial na liquidação do IMI de 2012.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Aplicação da cláusula de salvaguarda geral</b>      |
| 11. No âmbito da cláusula de salvaguarda geral (n.º 1 do mencionado artigo 15.º-O), o IMI a liquidar em 2013 não pode exceder o IMI devido no ano imediatamente anterior, adicionado do maior dos seguintes valores:<br><br>a) €75; ou<br><br>b) 1/3 da diferença entre o IMI resultante do valor patrimonial tributário fixado na avaliação geral e o IMI devido do ano de 2011.                                                                                                                                                                                                                                           |                                                        |
| 12. No âmbito da cláusula de salvaguarda especial (n.º 2 do identificado artigo 15.º-O), aplicável a prédios destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento coletável, para efeitos de IRS, não seja superior a € 4.898,00, o IMI a liquidar em 2013 não pode exceder o IMI devido no ano imediatamente anterior adicionado de um valor igual a €75.                                                                                                                                                                                                           |                                                        |
| 13. O regime de salvaguarda descrito não é aplicável (n.º 4 do artigo 15.º-O) à liquidação do IMI de 2012 respeitante aos:<br><br>a) prédios devolutos ou em ruínas;<br><br>b) prédios em que o sujeito passivo do IMI seja uma pessoa coletiva com domicílio fiscal em território ou região sujeitos a regime fiscal claramente mais favorável; ou<br><br>c) prédios em que se verifique a alteração do sujeito passivo do IMI após 31 de dezembro de 2011, salvo nas transmissões por morte de que forem beneficiários o cônjuge, os descendentes ou os ascendentes, quando não manifestem vontade expressa em contrário. | <b>Não aplicabilidade das cláusulas de salvaguarda</b> |
| 14. No âmbito do regime de avaliação geral de prédios urbanos foi ainda criada uma cláusula de salvaguarda abrangendo as situações dos prédios                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                        |

**CIRCULAR Nº 4 /2013**

arrendados ao abrigo de contratos habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Regime do Arrendamento Urbano (artigo 15.º-N do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na redação dada pela Lei nº 60-A/2011, de 30 de novembro).

15. Para efeitos desta cláusula de salvaguarda, apenas aplicável aos sujeitos passivos que tenham validamente apresentado a participação referida no n.º 2 do artigo 15.º-N até ao dia 31 de outubro de 2012, o valor patrimonial tributário, para efeitos exclusivamente de IMI, não pode exceder o valor que resultar da capitalização da renda anual pela aplicação do factor 15.

**C. LIQUIDAÇÃO DO IMI DO ANO DE 2012 – ENQUADRAMENTO DO PROCEDIMENTO**

16. O procedimento de liquidação do IMI do ano de 2012 decorre, nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 113.º do Código do IMI, durante os meses de fevereiro e março do presente ano, tendo por base os valores patrimoniais tributários que constam das matrizes prediais em 31 de dezembro de 2012.

17. Desta forma, a liquidação anual do imposto será realizada, aplicando-se as taxas deliberadas pelas assembleias municipais no exercício dos poderes consagrados no n.º 5 do artigo 112.º do Código do IMI, aos valores patrimoniais tributários determinados:

- a) Segundo as regras de avaliação do Código do IMI, neste núcleo incluindo-se os valores que se tornaram definitivos no âmbito da avaliação geral e que foram inscritos na matriz até ao momento da liquidação, aos quais se aplica uma taxa entre 0,3% e 0,5% – alínea b), do n.º 1, do artigo 112.º do Código do IMI;
- b) De acordo com as regras de avaliação do CCPIA, para os prédios abrangidos pela avaliação geral em que os valores patrimoniais tributários não se tornaram definitivos até ao momento da liquidação, aplica-se uma taxa entre 0,5% e 0,8% – alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º do Código do IMI.

**Cláusula de  
salvaguarda  
no  
arrendament  
o**

**Liquidação  
do IMI/2012**

**Aplicação  
das taxas do  
IMI/2012**

**CIRCULAR Nº 4 /2013**

18. Acresce que, à medida que o ato de avaliação geral se torne definitivo e dele decorra a produção de efeitos do valor patrimonial tributário a 31 de dezembro de 2012, será promovida a revisão oficiosa da liquidação do IMI de 2012, anteriormente realizada com base nos valores patrimoniais tributários do CCPIA, conforme o disposto no nº 4 do artigo 113.º e no artigo 115.º do Código do IMI.

19. Consequentemente, ao valor patrimonial tributário resultante da avaliação geral será aplicada a taxa deliberada pela competente assembleia municipal, definida entre 0,3% e 0,5%, em face da previsão da alínea b) do n.º 1 do artigo 112.º do Código do IMI.

**D. COBRANÇA DO IMI DO ANO DE 2012 – REGRAS APLICÁVEIS**

20. A cobrança do IMI decorrerá nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 120.º do Código do IMI, com a redação dada pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro de 2012, pelo que o imposto deve ser pago:

- a) Em uma prestação, no mês de abril, quando o seu montante seja igual ou inferior a (euro) 250;
- b) Em duas prestações, nos meses de abril e novembro, quando o seu montante seja superior a (euro) 250 e igual ou inferior a (euro) 500;
- c) Em três prestações, nos meses de abril, julho e novembro, quando o seu montante seja superior a (euro) 500.

21. Quando, por força da definitividade dos atos de avaliação geral de prédios urbanos e da produção de efeitos dos valores patrimoniais tributários a 31 de dezembro de 2012, haja lugar à revisão da liquidação do IMI de 2012, são aplicáveis as regras previstas no artigo 120.º do CIMI, sendo que:

- Se dessa revisão resultar que o IMI pago foi superior ao devido, o **imposto pago em excesso será reembolsado de imediato**;
- Se dessa revisão resultar um imposto de valor inferior ao previsto na alínea c) do n.º 1 do artigo 120.º do CIMI, **não haverá lugar à**

**Revisão das  
liquidações  
do IMI de  
2012**

**Prazos de  
pagamento  
do IMI/2012**

**Pagamento/  
Reembolso  
das revisões  
das  
liquidações  
do IMI de  
2012**

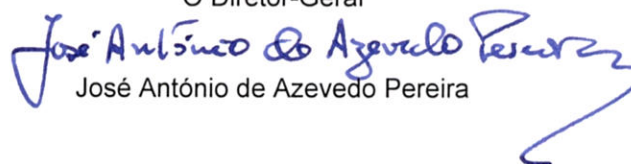
**CIRCULAR Nº 4 /2013**

prestação referente ao mês de julho;

- Se dessa revisão resultar um acréscimo do imposto devido, **o acerto do imposto devido será efetuado no mês de novembro.**

Autoridade Tributária e Aduaneira, 12 de março de 2013

O Diretor-Geral

  
José António de Azevedo Pereira