

**Módulo de Fiscalidade
IMI**

**Paulo Jorge Naia
(paulo.naia@ua.pt)**

Tributação do Património

**Imposto Municipal
sobre Imóveis
(IMI)**

Características do IMI

- Directo: Incide sobre o património
- Real: Não atende à situação pessoal
- Periódico: Não tributa um facto isolado
- Proporcional: A taxa é independente do valor
- Local: Os sujeitos activos são as autarquias locais

3

Estrutura do Código (CIMI)

- I- Incidência (art. 1.º a 10.º)
- II- Isenções (art. 11.º)
- III- Matrizes prediais (art. 12.º e 13.º)
- IV- Do Objecto e tipos de avaliação na determinação do VPT (art. 14.º a 16.º)
- V- Do VPT dos prédios rústicos (art. 17.º a 36.º)
- VI- Do VPT dos prédios urbanos (art. 37.º a 46.º)
- VII- Dos organismos de coordenação e avaliação (art. 47.º a 70.º)
- VIII- Reclamações e impugnações da avaliação (art. 71.º a 77.º)
- IX- Organização e conservação das matrizes (art. 78.º a 111.º)
- X- Taxas (art. 112.º)
- XI- Liquidação (art. 113.º a 118.º)
- XII- Pagamento (art. 119.º a 122.º)
- XIII- Fiscalização (art. 123.º a 128.º)
- XIV- Garantias (art. 129.º a 135.º)
- XV- Disposições diversas (art. 136.º a 139.º)

4

Conceito de prédio (Art. 2.º CIMI)

■ Prédio:

- ◆ **é toda a fracção de território**, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com
- ◆ **carácter de permanência**, desde que faça parte do
- ◆ **património de uma pessoa** singular ou colectiva e, em circunstâncias normais,
- ◆ **tenha valor económico**, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias anteriores,
- ◆ **dotados de autonomia económica** em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fracção de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial (n.º 1)

■ Presunção do carácter de permanência:

- ◆ Os edifícios ou construções, ainda que móveis por natureza, são havidos como tendo carácter de permanência quando afectos a fins não transitórios (n.º 2)
- ◆ Presume-se o carácter de permanência quando os edifícios ou construções estiverem assentes no mesmo local por um período superior a um ano (n.º 3)

■ Cada fracção autónoma, no regime de propriedade horizontal, é havida como constituindo um prédio (n.º 4)

5

Prédios rústicos (Art. 3.º CIMI)

■ Prédios rústicos os terrenos situados fora de um aglomerado urbano que **não sejam de classificar como terrenos para construção**, nos termos do n.º 3 do art. 6.º, desde que (n.º 1):

- ◆ a) Estejam afectos ou, na falta de concreta afectação, tenham como destino normal uma **utilização geradora de rendimentos agrícolas**, tais como são considerados para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS)
- ◆ b) Não tendo a afectação indicada na alínea anterior, **não se encontrem construídos** ou disponham apenas de edifícios ou construções de carácter acessório, sem autonomia económica e de reduzido valor

■ São também prédios rústicos os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano, desde que, por força de disposição legalmente aprovada, **não possam ter utilização geradora de quaisquer rendimentos** ou só possam ter utilização geradora de rendimentos agrícolas e estejam a ter, de facto, esta afectação (n.º 2)

■ São ainda prédios rústicos (n.º 3):

- ◆ a) Os edifícios e construções directamente afectos à produção de rendimentos agrícolas, quando **situados nos terrenos referidos nos números anteriores**
- ◆ b) **As águas e plantações** nas situações a que se refere o n.º 1 do art. 2.º

6

Prédios urbanos e mistos (Art. 4.º e 5.º CIMI)

- Prédios urbanos são todos aqueles que não devam ser classificados como rústicos, sem prejuízo do disposto no artigo 5.º (art. 4.º)
- Sempre que um prédio tenha partes rústica e urbana é classificado, na íntegra, de acordo com a parte principal (art. 5.º, n.º 1)
- Se nenhuma das partes puder ser classificada como principal, o prédio é havido como misto (art. 5.º, n.º 2)

7

Espécies de prédios urbanos (Art. 6.º CIMI)

- Os prédios urbanos dividem-se em (n.º 1):
 - a) Habitacionais
 - b) Comerciais, industriais ou para serviços
 - c) Terrenos para construção
 - d) Outros
- Habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços são os edifícios ou construções para tal licenciados ou, na falta de licença, que tenham como destino normal cada um destes fins (n.º 2)
- Consideram-se **terrenos para construção** os terrenos situados dentro ou fora de um aglomerado urbano, para os quais tenha sido concedida **licença** ou **autorização**, admitida comunicação prévia ou emitida informação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção, e ainda aqueles que assim tenham sido declarados no título aquisitivo, **exceptuando-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 afectos a espaços, infra-estruturas ou equipamentos públicos (n.º 3)

8

Valor patrimonial tributário (Art. 7.º CIMI)

- O valor patrimonial tributário dos prédios é determinado nos termos do presente Código (n.º 1)
- O valor patrimonial tributário dos prédios urbanos com partes enquadráveis em mais de uma das classificações do n.º 1 do artigo anterior determina-se (n.º 2):
 - a) Caso **uma das partes seja principal** e a outra ou outras meramente acessórias, por aplicação **das regras de avaliação da parte principal**, tendo em atenção a valorização resultante da existência das partes acessórias
 - b) Caso as diferentes partes sejam economicamente **independentes, cada parte é avaliada por aplicação das correspondentes regras**, sendo o valor do prédio **a soma dos valores das suas partes**
- O valor patrimonial tributário dos prédios **mistos** corresponde à soma dos valores das suas partes **rústica e urbana** determinados por aplicação das correspondentes regras do presente Código (n.º 3)

9

Sujeito passivo (Art. 8.º CIMI)

- O imposto é devido pelo proprietário do prédio em 31 de Dezembro do ano a que o mesmo respeitar (n.º 1)
- Nos casos de usufruto ou de direito de superfície, o imposto é devido pelo usufrutuário ou pelo superficiário após o início da construção da obra ou do termo da plantação (n.º 2)
- No caso de propriedade resolúvel, o imposto é devido por quem tenha o uso e fruição do prédio (n.º 3)
- Presume-se proprietário, usufrutuário ou superficiário, para efeitos fiscais, quem como tal figure ou deva figurar na matriz, na data referida no n.º 1 ou, na falta de inscrição, quem em tal data tenha a posse do prédio (n.º 4)

10

Data da conclusão dos prédios urbanos (Art. 10.º CIMI)

- Os prédios urbanos presumem-se concluídos ou modificados na mais antiga das seguintes datas (n.º 1):
 - a) Em que for concedida licença camarária, quando exigível
 - b) Em que for apresentada a declaração para inscrição na matriz com indicação da data de conclusão das obras
 - c) Em que se verificar uma qualquer utilização, desde que a título não precário
 - d) Em que se tornar possível a sua normal utilização para os fins a que se destina
- O chefe de finanças da área da situação dos prédios fixa, em despacho fundamentado, a data da conclusão ou modificação dos prédios, nos casos não previstos no número anterior e naqueles em que as presunções nele enunciadas não devam relevar, com base em elementos de que disponha, designadamente os fornecidos pelos serviços da administração fiscal, pela câmara municipal ou resultantes de reclamação dos sujeitos passivos (n.º 2)

11

Entidades públicas isentas (Art. 11.º CIMI)

- Estão isentos de IMI o Estado, as Regiões Autónomas e qualquer dos seus serviços, estabelecimentos e organismos, ainda que personalizados, compreendendo os institutos públicos, que não tenham carácter empresarial, bem como as autarquias locais e as suas associações e federações de municípios de direito público.

12

Prédios urbanos construídos, melhorados, ampliados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação (Art. 46.º EBF)

- Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis, nos termos do n.º 5, os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento colectável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a € 153 300, e que sejam efectivamente afectos 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, devendo o pedido de isenção ser apresentado pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias subsequentes àquele prazo (n.º 1)
- Ficam igualmente isentos, nos termos do n.º 5, os prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas as condições referidas na parte final do n.º 1, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento (n.º 3)

13

Prédios urbanos construídos, melhorados, ampliados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação (Art. 46.º EBF)

- Para efeitos do disposto nos n.ºs 1 e 3, o período de isenção a conceder é de três anos, aplicável a prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário não exceda € 125 000 (n.º 5)
- Nos casos previstos neste artigo, a isenção é reconhecida pelo chefe de finanças da área da situação do prédio, em requerimento devidamente documentado (n.º 6)
- O disposto nos n.ºs 1 e 3 não é aplicável quando os prédios ou parte de prédios tiverem sido construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso por entidades que tenham o domicílio em países, territórios ou regiões sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constantes de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças (n.º 10)

14

Conceito de matrizes prediais (Art. 12.º CIMI)

- As matrizes prediais são registos de que constam, designadamente, a caracterização dos prédios, a localização e o seu valor patrimonial tributário, a identidade dos proprietários e, sendo caso disso, dos usufrutuários e superficiários (n.º 1)
- Existem duas matrizes, uma para a propriedade rústica e outra para a propriedade urbana (n.º 2)
- Cada andar ou parte de prédio susceptível de utilização independente é considerado separadamente na inscrição matricial, a qual discrimina também o respectivo valor patrimonial tributário (n.º 3)
- As matrizes são actualizadas anualmente com referência a 31 de Dezembro (n.º 4)
- As inscrições matriciais só para efeitos tributários constituem presunção de propriedade (n.º 5)

15

Objecto e tipos de avaliação (Artigos 14.º e 15.º CIMI)

- O valor patrimonial tributário dos prédios é determinado por avaliação, com base em declaração do sujeito passivo, salvo se no presente Código se dispuser de forma diferente (14º, nº 1)
- Sempre que necessário, a avaliação é precedida de vistoria do prédio a avaliar (14º, nº 2)
- A avaliação dos prédios rústicos é de base cadastral, não cadastral ou directa (15º, nº 1)
- A avaliação dos prédios urbanos é directa (15º, nº 2)

16

Prédios urbanos

Determinação do valor patrimonial tributário (Art. 38.º CIMI)

- A determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos para habitação, comércio, indústria e serviços resulta da seguinte expressão (n.º 1):

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

em que:

V_t = valor patrimonial tributário

V_c = valor base dos prédios edificados

A = área bruta de construção mais a área excedente à 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

- O valor patrimonial tributário dos prédios urbanos apurado é arredondado para a dezena de euros imediatamente superior (n.º 2)

Fiscalidade - Tributação do Património

17

Valor base dos prédios edificados (Art. 39.º CIMI)

- O valor base dos prédios edificados (V_c) corresponde ao valor médio de construção, por metro quadrado, adicionado do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25% daquele valor (n.º 1) [2012: 603 €]
- O valor médio de construção é determinado tendo em conta, nomeadamente, os encargos directos e indirectos suportados na construção do edifício, tais como os relativos a materiais, mão-de-obra, equipamentos, administração, energia, comunicações e outros consumíveis (n.º 2)

Ano	Portaria	Valor médio de construção (m²)
2004	982/2004	480,00 € (em 2003 e 2004)
2005	99/2005 (2.ª série)	490,00 €
2006	90/2006	492,00 €
2007	1433-C/2006	492,00 €
2008	16-A/2008 (09/01)	492,00 €
2009	1545/2008 (31/12)	487,20 €
2010	1456/2009 (30/12)	482,40 €
2011	1330/2010 (31/12)	482,40 €
2012	307/2011 (21/12)	482,40 €

18

Tipos de áreas dos prédios edificados (Art. 40.º CIMI)

Aplicável a partir de 01/07/2007

- A área bruta de construção do edifício ou da fracção e a área excedente à de implantação (A) resultam da seguinte expressão (n.º 1):

$$A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$$

em que:

Aa representa a área bruta privativa

Ab representa as áreas brutas dependentes

Caj representa o coeficiente de ajustamento de áreas

Ac representa a área de terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação

Ad representa área de terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação

19

Tipos de áreas dos prédios edificados (Art. 40.º CIMI)

- A área bruta privativa (Aa) é a superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fracção, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fracção, a que se aplica o coeficiente 1 (n.º 2)
- As áreas brutas dependentes (Ab) são as áreas cobertas e fechadas de uso exclusivo, ainda que constituam partes comuns, mesmo que situadas no exterior do edifício ou da fracção, cujas utilizações são acessórias relativamente ao uso a que se destina o edifício ou fracção, considerando-se, para esse efeito, locais acessórios as garagens, os parqueamentos, as arrecadações, as instalações para animais, os sótãos ou caves acessíveis e as varandas, desde que não integrados na área bruta privativa, e outros locais privativos de função distinta das anteriores, a que se aplica o coeficiente 0,30 (n.º 3)
- A área do terreno livre do edifício ou da fracção ou a sua quota-parte resulta da diferença entre a área total do terreno e a área de implantação da construção ou construções e integra jardins, parques, campos de jogos, piscinas, quintais e outros logradouros, aplicando-se-lhe, até ao limite de duas vezes a área de implantação (Ac), o coeficiente de 0,025 e na área excedente ao limite de duas vezes a área de implantação (Ad) o de 0,005 (n.º 4)

20

Coeficiente de ajustamento de áreas (Art. 40.º-A CIMI)

Aplicável a partir de 01/07/2007

- Para os prédios cuja afectação seja a **habitação**, o coeficiente de ajustamento de áreas (**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 (n.º 1):

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

- Para os prédios cujas afectações sejam o **comércio** ou os **serviços**, o coeficiente de ajustamento de áreas (**Caj**) é aplicado às áreas brutas privativa e dependente e é variável em função dos escalões de área, seguindo a mesma metodologia de cálculo do n.º 1, de acordo com a seguinte tabela (n.º 2):

Aa + 0,3 Ab	Caj
≤ 100	1,00
> 100 – 500	0,90
> 500 – 1000	0,85
> 1000	0,80

21

Coeficiente de ajustamento de áreas (Art. 40.º-A CIMI)

Aplicável a partir de 01/07/2007

- Para os prédios cuja afectação seja a **indústria**, o coeficiente de ajustamento de áreas (**Caj**) é aplicado às áreas brutas privativa e dependente e é variável em função dos escalões de área, seguindo a mesma metodologia de cálculo do n.º 1, de acordo com a seguinte tabela (n.º 3):

Aa + 0,3 Ab	Caj
≤ 400	1,00
> 400 – 1000	0,90
> 1000 – 3000	0,85
> 3000	0,80

- Para os prédios cuja afectação seja a de **estacionamento coberto**, individual ou colectivo, fechado ou aberto, o coeficiente de ajustamento de áreas (**Caj**) é aplicado às áreas brutas privativa e dependente e é variável em função dos escalões de área, seguindo a mesma metodologia de cálculo do n.º 1, de acordo com a seguinte tabela (n.º 4):

Aa + 0,3 Ab	Caj
≤ 100	1,00
> 100 – 500	0,90
> 500 – 1000	0,85
> 1000	0,80

22

Coeficiente de ajustamento de áreas (Art. 40.º-A CIMI)

Aplicável a partir de 01/07/2007

- Nos terrenos para construção, o coeficiente de ajustamento de áreas (Ca) é aplicado às edificações autorizadas ou previstas, de acordo com as seguintes regras:
 - ◆ a) Quando existir apenas uma afectação, aplica-se a tabela correspondente;
 - ◆ b) Quando existir mais do que uma afectação, com discriminação de área, aplica-se a tabela correspondente a cada uma das afectações;
 - ◆ c) Quando existir mais do que uma afectação e não seja possível estabelecer a discriminação referida na alínea anterior, aplica-se a tabela da afectação economicamente dominante (n.º 5)

23

Coeficiente de afectação (Art. 41.º CIMI)

Aplicável a partir de 01/07/2007

- O coeficiente de afectação (Ca) depende do tipo de utilização dos prédios edificados, de acordo com o seguinte quadro:

Utilização	Coeficientes
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
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

24

Coeficiente de localização (Art. 42.º CIMI)

- O coeficiente de localização (**Cl**) varia entre 0,4 e 3,5, podendo, em situações de habitação dispersa em meio rural, ser reduzido para 0,35 (n.º 1)
- Os coeficientes a aplicar em cada zona homogénea do município podem variar conforme se trate de edifícios destinados a habitação, comércio, indústria ou serviços (n.º 2)
- Na fixação do coeficiente de localização têm-se em consideração, nomeadamente, as seguintes características (n.º 3):
 - a) Acessibilidades, considerando-se como tais a qualidade e variedade das vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas
 - b) Proximidade de equipamentos sociais, designadamente escolas, serviços públicos e comércio
 - c) Serviços de transportes públicos
 - d) Localização em zonas de elevado valor de mercado imobiliário
- O zonamento consiste na determinação das zonas homogéneas a que se aplicam os diferentes coeficientes de localização do município e as percentagens a que se refere o n.º 2 do art. 45.º (n.º 4)

25

Coeficiente de qualidade e conforto (Art. 43.º CIMI) **Aplicável a partir de 01/07/2007**

- 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, e obtém-se adicionando à unidade os coeficientes majorativos e subtraindo os minorativos que constam das tabelas seguintes (n.º 1):
 - ◆ Tabela I - Prédios urbanos destinados a habitação
 - ◆ Tabela II - Prédios urbanos destinados a comércio, indústria e serviços

26

Coeficiente de vetustez (Art. 44.º CIMI)

Aplicável a partir de 01/07/2007

- O coeficiente de vetustez (**Cv**) é função do número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização, quando exista, ou da data da conclusão das obras de edificação, de acordo com a presente tabela:

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

- Nos prédios ampliados as regras estabelecidas no número anterior aplicam-se, respectivamente, de acordo com a idade de cada parte (n.º 2)

27

Valor patrimonial tributário dos terrenos para construção (Art. 45.º CIMI)

- O valor patrimonial tributário dos terrenos para construção é o somatório do valor da área de implantação do edifício a construir, que é a situada dentro do perímetro de fixação do edifício ao solo, medida pela parte exterior, adicionado do valor do terreno adjacente à implantação (n.º 1)
- O valor da área de implantação varia entre 15% e 45% do valor das edificações autorizadas ou previstas (n.º 2)
- Na fixação da percentagem do valor do terreno de implantação têm-se em consideração as características referidas no n.º 3 do art. 42.º (n.º 3)
- O valor da área adjacente à construção é calculado nos termos do n.º 4 do art. 40.º (n.º 4)
- Quando o documento comprovativo de viabilidade construtiva a que se refere o art. 37.º apenas faça referência aos índices do PDM, devem os peritos avaliadores estimar, fundamentadamente, a respectiva área de construção, tendo em consideração, designadamente, as áreas médias de construção da zona envolvente (n.º 5)

28

Valor patrimonial tributário dos prédios da espécie “Outros” (Art. 46.º CIMI)

- No caso de edifícios, o valor patrimonial tributário é determinado nos termos do art. 38.º, com as adaptações necessárias (n.º 1)
- No caso de não ser possível utilizar as regras do art. 38.º, o perito deve utilizar o método do custo adicionado do valor do terreno (n.º 2)
- No caso de terrenos, o seu valor unitário corresponde ao que resulta da aplicação do coeficiente de 0,005, referido no n.º 4 do art. 40.º, ao produto do valor base dos prédios edificadas pelo coeficiente de localização (n.º 3)
- O valor patrimonial tributário dos prédios urbanos em ruínas é determinado como se de terreno para construção se tratasse, de acordo com a deliberação da câmara municipal (n.º 4)

29

Segunda avaliação de prédios urbanos (Art. 76.º CIMI)

- Quando o sujeito passivo, a câmara municipal ou o chefe de finanças não concordarem com o resultado da avaliação directa de prédios urbanos, podem, respectivamente, requerer ou promover uma segunda avaliação, no prazo de 30 dias contados da data em que o primeiro tenha sido notificado (n.º 1).
- A segunda avaliação é realizada com observância do disposto nos artigos 38.º e seguintes, 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 (n.º 2).
- Pelo pedido da segunda avaliação é devida pelo requerente uma taxa inicial, a fixar entre 7,5 e 30 unidades de conta [UC: 102 €], tendo em conta a complexidade da matéria (n.º 3).

30

Segunda avaliação de prédios urbanos (Art. 76.º CIMI)

- Não obstante o disposto no n.º 2, desde que o V_t , determinado nos termos dos artigos 38.º e seguintes, se apresente distorcido relativamente ao valor normal de mercado, a comissão efectua a avaliação em causa e fixa novo V_t que releva apenas para efeitos de IRS, IRC e IMT, devidamente fundamentada, de acordo com as regras constantes do n.º 2 do art. 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 (n.º 4).
- Para efeitos dos números anteriores, o V_t considera-se distorcido quando é superior em mais de 15% do valor normal de mercado, ou quando o prédio apresenta características valorativas que o diferenciam do padrão normal para a zona, designadamente a sumptuosidade, as áreas invulgares e a arquitectura, e o V_t é inferior em mais de 15% do valor normal de mercado (n.º 5).

31

Exemplo de aplicação n.º 1

Moradia localizada no concelho de Viseu

- Elementos com interesse para a avaliação:
 - ◆ Área do lote onde foi construída 600 m²;
 - ◆ Constituição da moradia:
 - ◆ Piso para garagem individual e arrumos com 100 m²;
 - ◆ Rés-do-chão e 1.º andar para habitação, cada um deles com 90 m²;
 - ◆ O valor médio de construção por metro quadrado é de 482,40 €;
 - ◆ O coeficiente de localização é de 1,10;
 - ◆ Moradia unifamiliar;
 - ◆ Garagem individual;
 - ◆ A zona está dotada de todas as infra-estruturas;
 - ◆ Foi concluída em 2004.

32

Exemplo de aplicação n.º 1

Cálculo do A:

$$A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$$

$$1Aa = 1 \times (90 \text{ m}^2 + 90 \text{ m}^2) = 180 \text{ m}^2$$

$$0,3Ab = 0,3 \times 100 \text{ m}^2 = 30 \text{ m}^2$$

$$Aa + 0,3Ab = 210 \text{ m}^2 \rightarrow 3^\circ \text{ escalão de área: } >160-220, \text{ Caj} = 0,85$$

$$(Aa + Ab) \times Caj = 100 \times 1,00 + (160 - 100) \times 0,90 + (210 - 160) \times 0,85 = 196,5 \text{ m}^2$$

$$A_{\text{imp}} = 100 \text{ m}^2$$

$$0,025Ac = 0,025 \times 100 \text{ m}^2 \times 2 = 5 \text{ m}^2$$

$$0,005Ad = 0,005 \times (600 \text{ m}^2 - 100 \text{ m}^2 - 100 \text{ m}^2 \times 2) = 1,5 \text{ m}^2$$

$$A = 196,5 \text{ m}^2 + 5 \text{ m}^2 + 1,5 \text{ m}^2 = 203 \text{ m}^2$$

33

Exemplo de aplicação n.º 1

$$Vc = 482,40 \text{ €} \times 1,25 = 603,00 \text{ €}$$

$$A = 203 \text{ m}^2$$

$$Ca = 1$$

$$CI = 1,10$$

$$Cq = 1 + 0,20 \text{ (moradia unifamiliar)} + 0,04 \text{ (garagem individual)} = 1,24$$

$$Cv = 0,90 \text{ (oito anos anos)}$$

Cálculo do Vt:

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

$$Vt = 603,00 \text{ €} \times 203 \text{ m}^2 \times 1 \times 1,10 \times 1,24 \times 0,90 = 150.269,29 \text{ €}$$

$$\Rightarrow Vt = 150.270,00 \text{ €}$$

34

Exemplo de aplicação n.º 2

Terreno para construção de moradia unifamiliar no concelho de Aveiro

■ Elementos com interesse para a avaliação:

- ◆ Área do lote onde foi construída: 1.000 m²;
- ◆ Constituição da moradia:
 - ◆ Cave para arrumos com 150 m²;
 - ◆ Rés-do-chão com 120 m² e 1.º andar com 100 m², ambos para habitação;
- ◆ O valor médio de construção por metro quadrado é de 482,40 €;
- ◆ O coeficiente de localização é de 1,50;
- ◆ A zona está dotada de todas as infra-estruturas;
- ◆ A percentagem do valor da área de implantação é de 30%.

35

Exemplo de aplicação n.º 2

Cálculo das áreas:

$$A_{\text{imp do edifício}} = 1A_a + 0,3A_b$$

$$1A_a = 1 \times (120 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2) = 220 \text{ m}^2$$

$$0,3A_b = 0,3 \times 150 \text{ m}^2 = 45 \text{ m}^2$$

$$A_{\text{imp do edifício}} = 265 \text{ m}^2$$

$$A_{\text{imp}} = 150 \text{ m}^2$$

$$0,025A_c = 0,025 \times 150 \text{ m}^2 \times 2 = 7,5 \text{ m}^2$$

$$0,005A_d = 0,005 \times (1000 \text{ m}^2 - 150 \text{ m}^2 - 150 \text{ m}^2 \times 2) = 2,75 \text{ m}^2$$

36

Exemplo de aplicação n.º 2

$$V_c = 482,40 \text{ €} \times 1,25 = 603,00 \text{ €}$$

$$C_a = 1$$

$$C_l = 1,50$$

$$C_q = 1 + 0,20 \text{ (moradia unifamiliar)} = 1,20$$

$$\% = 30\%$$

Cálculo do Vt:

$$V_t = V_c \times ((A_a + A_b) \times C_{aj} \times \% + A_c + A_d) \times C_a \times C_l \times C_q$$

$$V_t = 603,00 \text{ €} \times ((100 \text{ m}^2 \times 1 + 60 \times 0,90 + 60 \times 0,85 + 45 \times 0,80) \times 30\% + 7,5 \text{ m}^2 + 2,75 \text{ m}^2) \times 1 \times 1,50 \times 1,20 = 89.599,77 \text{ €}$$

$$\Rightarrow V_t = 89.600,00 \text{ €}$$

37

Taxas (Art. 112.º CIMI)

- As taxas do imposto municipal sobre imóveis são as seguintes (n.º 1):
 - a) Prédios rústicos: 0,8%
 - b) Prédios urbanos: 0,5% a 0,8%
 - c) Prédios urbanos avaliados, nos termos do CIMI: 0,3% a 0,5%
- Tratando-se de prédios constituídos por parte rústica e urbana, aplica-se ao valor patrimonial tributário de cada parte a respectiva taxa (n.º 2)
- As taxas previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 são elevadas, anualmente, ao triplo nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano e de prédios em ruínas, considerando-se devolutos ou em ruínas, os prédios como tal definidos em diploma próprio (n.º 3)

38

Taxas (Art. 112.º CIMI)

- Para os prédios que sejam propriedade de entidades que tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a regime fiscal claramente mais favorável, constantes de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças, a taxa do imposto é de 7,5% (n.º 4)
- Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, fixam a taxa a aplicar em cada ano, dentro dos intervalos previstos nas alíneas b) e c) do n.º 1, podendo esta ser fixada por freguesia (n.º 5)
- Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objecto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto (n.º 6)
- As deliberações da assembleia municipal referidas no presente artigo devem ser comunicadas à DGCI, por TED, para vigorarem no ano seguinte, aplicando-se as taxas mínimas referidas no n.º 1, caso as comunicações não sejam recebidas até 30 de Novembro (n.º 13)

39

Liquidação/Pagamento

- Competência e prazo da liquidação (Art. 113.º CIMI)
- Documento de cobrança (Art. 119.º CIMI)
- Prazo de pagamento (Art. 120.º CIMI)

40

Actualização periódica (Art. 138.º CIMI)

- Os valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos referidos nas alíneas a), c) e d) do n.º 1 do artigo 6.º são actualizados trienalmente com base em factores correspondentes a 75% dos coeficientes de desvalorização da moeda fixados anualmente por portaria do membro do Governo responsável pela área das Finanças para efeitos dos impostos sobre o rendimento (n.º 1)
- Os valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos referidos na alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º são actualizados anualmente com base em factores correspondentes aos coeficientes de desvalorização da moeda fixados anualmente por portaria do membro do Governo responsável pela área das Finanças (n.º 2)
 - ◆ Actualização 2010 (ref.^a a 2007) $\Rightarrow 75\% \times 0,02 = 1,50\%$;
 - ◆ Actualização 2011 (ref.^a a 2008) $\Rightarrow 75\% \times 0,00 = 0,00\%$