

Curso de preparação para o exame da CTOC

**IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE
TRANSMISSÕES ONEROSAS (I.M.T.)**

INCIDÊNCIA OBJECTIVA (ART.º 1.º E 2.º)

O imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT) incide sobre transmissões qualquer que seja o título porque se operam;

O conceito de prédio é definido no Código do IMI;

O IMT incide sobre as transmissões, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis **situados no território nacional;**

INCIDÊNCIA OBJECTIVA (ART.º 1.º E 2.º)

Conceito de transmissão de bens imóveis:

As promessas de aquisição e de alienação, logo que verificada a tradição para o promitente adquirente, ou quando este esteja usufruindo os bens;

O arrendamento com a cláusula de que os bens arrendados se tornam propriedade do arrendatário;

Os arrendamentos ou subarrendamentos a longo prazo, considerando-se como tais os que devam durar mais de 30 anos;

A aquisição de partes sociais ou de quotas nas sociedades em nome colectivo, em comandita simples ou por quotas.

INCIDÊNCIA OBJECTIVA (ART.º 1.º E 2.º)

Conceito de transmissão onerosa

Celebração de contrato-promessa de aquisição e alienação de bens imóveis ;

Cessão da posição contratual no exercício do direito conferido por contrato-promessa referido na alínea anterior;

Outorga de procuração que confira poderes de alienação de bem imóvel ou de partes sociais;

Outorga de instrumento com substabelecimento de procuração;

Cedência de posição contratual ou ajuste de revenda.

INCIDÊNCIA OBJECTIVA (ART.º 1.º E 2.º)

São também sujeitas a IMT

A resolução, invalidade ou extinção, por mútuo consenso, de contrato promessa se passados 10 anos sobre a tradição ou posse;

As permutas, pela diferença declarada ou valores patrimoniais, delas a maior;

O excesso da quota parte em acto de divisão ou partilhas;

Deixa de estar sujeito o excesso da quota-parte que resultar de processo de partilha por efeito da dissolução do casamento que não tenha sido celebrado sob o regime da separação de bens.

INCIDÊNCIA OBJECTIVA (ART.º 1.º E 2.º)

São também sujeitas a IMT

Entradas dos sócios com bens imóveis para a realização do capital das sociedades comerciais ou civis;

As entradas dos sócios com bens imóveis para a realização do capital das restantes sociedades civis;

As transmissões de bens imóveis por fusão ou cisão das sociedades referidas;

As transmissões de benfeitorias e as aquisições de bens imóveis por acessão.

INCIDÊNCIA SIMULTANEA (ART.º 3.º)

São **simultaneamente sujeitas a IMT e a imposto do selo**, nos termos do respectivo Código, as transmissões de bens imóveis:

a) Por meio de **doações** com entradas ou pensões a favor do doador, ou com o encargo de pagamento de dívidas ao donatário ou a terceiro;

b) Por meio de **sucessão testamentária** com o encargo expreso do pagamento de dívidas ou de pensões devidas ao próprio herdeiro ou legatário, ou a terceiro, tenham-se ou não determinado os bens sobre que recai o encargo e desde que, quanto ao herdeiro, o seu valor exceda a respectiva quota nas dívidas.

INCIDÊNCIA SUBJECTIVA OU PESSOL (ART.º 4.º)

O IMT é devido pelas pessoas, singulares ou colectivas, para quem se transmitam os bens imóveis, sem prejuízo das seguintes regras:

Nas divisões e partilhas, pelo adquirente dos bens imóveis cujo valor exceda o da sua quota nesses bens;

Nos contratos para pessoa a nomear, pelo contraente originário;

Nos contratos de troca ou permuta de bens imóveis, pelo permutante que receber os bens de maior valor;

Nos contratos de promessa de troca ou permuta com tradição de bens apenas para um dos permutantes, pelo adquirente dos bens.

INCIDÊNCIA SUBJECTIVA OU PESSOL (ART.º 4.º)

No contrato de promessa de aquisição e alienação e cessão de posição contratual o imposto é devido pelo primitivo promitente adquirente e por cada um dos sucessivos promitentes adquirentes, não lhes sendo aplicável qualquer isenção ou redução de taxa;

Na outorga de procuração ou outro instrumento pelo procurador ou por quem tiver sido substabelecido, não lhe sendo aplicável qualquer isenção ou redução de taxa;

Na cedência de posição contratual pelo contraente originário, não lhe sendo aplicável qualquer isenção;

ISENÇÕES (ART.º 6.º)

Ficam isentos de IMT:

Estado, as Regiões Autónomas, as autarquias locais e as associações e federações de municípios de direito público e institutos públicos;

Estados estrangeiros pela aquisição de edifícios, destinados exclusivamente à sua actividade e desde que haja **reciprocidade de tratamento**;

Pessoas colectivas de utilidade pública administrativa e de mera utilidade pública, IPSS e religiosas;

As aquisições de **prédios classificados** como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal;

ISENÇÕES (ART.º 6.º)

Ficam isentos de IMT:

Bens situados nas regiões economicamente mais desfavorecidas;

As aquisições de bens por associações de cultura física;

As aquisições de prédios rústicos que se destinem à primeira instalação de jovens agricultores;

As aquisições por museus, bibliotecas, escolas, entidades públicas empresariais responsáveis pela rede pública de escolas, institutos e associações de ensino ou educação, de cultura científica, literária ou artística e de caridade, assistência ou beneficência, **quanto aos bens destinados, directa ou indirectamente, à realização dos seus fins estatutários.**

ISENÇÕES (ART.ºS 7.º, 8.º E 9.º)

Outras isenções:

São isentas do IMT as aquisições de prédios para revenda, mediante determinadas condições expressas no Código;

São isentas do IMT as aquisições de imóveis por instituições de crédito ou por sociedades comerciais cujo capital seja directa ou indirectamente por aquelas dominado;

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda €90.418.

CADUCIDADE DAS ISENÇÕES (ART.º 11.º)

Perdem a isenção quando os bens:

Forem **alienados** ou lhes for dado **outro destino**;

Forem **desclassificados** do património cultural;

Adquiridos para revenda foi dado destino diferente ou que os mesmos **não foram revendidos** dentro do prazo de três anos ou o foram novamente para revenda;

Adquiridos por instituições de crédito **não forem alienados** no prazo de cinco anos a contar da data da aquisição;

Adquiridos para habitação, quando aos bens for dado **destino diferente** daquele em que assentou o benefício.

VALOR TRIBUTÁVEL (ART.ºS 12.º E 13.º)

O IMT incidirá sobre:

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

Imóveis sem valor patrimonial tributário, será determinado nos termos do CIMI;

Ao VP junta-se o valor declarado das partes integrantes, quando o mesmo não esteja incluído no referido valor patrimonial;

Outras regras para a sua determinação;

TAXAS (ART.º 17.º)

As taxas do IMT são as seguintes:

Prédio urbano destinado exclusivamente para:

habitação própria e permanente

habitação – tabelas actualizadas anualmente;

Prédios rústicos - 5%;

Prédios urbanos e outras aquisições onerosas - 6,5%.

LIQUIDAÇÃO (ART.º 19.º A 31.º)

Competência e prazo da liquidação

O imposto é liquidado pelos serviços de finanças onde é apresentada a declaração dos interessados;

A liquidação oficiosa é efectuada no serviço de finanças da área onde se situa o prédio;

Outras situações, no serviço de finanças competente para a liquidação do imposto de selo, ou onde estiverem situados os bens de maior valor;

A liquidação precede o acto ou facto translativo dos bens, ainda que a transmissão esteja subordinada a condição suspensiva (art.º 22.º), excepto para as situações previstas no artigo 36.º