

A Tributação do Património

O Decreto Lei 287/03 de 12/11

Dez. de 2013 - 22º Ed. C.P. OTOC

1

I M I

Imposto Municipal sobre Imóveis

Aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro

Entrada em vigor em **1 de Dezembro de 2003**....

2

1 . IMI – Incidência real O QUE ESTÁ SUJEITO A IMPOSTO

3

➤ Artigo 1º

▶ Incidência real ou objectiva

- ✓ O IMI incide sobre o valor patrimonial dos prédios rústicos e urbanos situados em território português
- ❖ abrangerá todos os prédios situados no território nacional independentemente do domicílio fiscal do seu proprietário ou possuidor e será receita do município onde os mesmos se encontrem localizados

Este artigo define a incidência geral do IMI

- RELAÇÃO: art. 5º (CRP - I -) – território
- art. 7º - valor patrimonial tributário
- art. 14º - determinação do valor tributário
- art. 46º/4 - valor patrimonial tributário dos prédios em ruínas
- art. 113º/1 - competência e prazo de liquidação
- art. 119º/1 - documento de cobrança

4

➤ Artigo 2º Conceito de prédio



– (composto por 3 elementos):

1 – Elemento Físico:

- ❖ 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**,

• bem como,

- ❖ as águas, plantações, edifícios ou construções, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados,

- ❖ -Mesmo que situados numa fracção de território que constitua parte integrante de um património diverso (*direito de superfície*)

ou,

- -não tenha natureza patrimonial. (*terreno do domínio público se tiver concessão com permanência temos que inscrever na matriz*).

• RELAÇÃO: art. 204º/1- (CC): São coisas imóveis:....b) águas; c) ...árvores...enquanto estiverem ligados ao solo...
• art. 9º - início da tributação

6

➤ 2- Elemento Jurídico

- desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva

(condição “sine qua non”) (por falta deste requisito os bens do domínio público não são fiscalmente considerados prédios, como as estátuas, praças, estradas, ...) e

➤ 3- Elemento económico

-em circunstâncias normais, tenha valor económico.
(susceptível de gerar rendimentos)

7

NOTAS:

- i) Os edifícios ou construções, **ainda que móveis por natureza**, são havidos como tendo **carácter de permanência** quando **afectos a fins não transitórios**

(ex. casas desmontáveis, embarcações utilizadas para habitação, comércio ou indústria amarrados à terra por meios de cabos bem como as caravanas, e outros ligados ao solo.)

- ii) - Presume-se o carácter de permanência quando os edifícios ou construções estiverem **assentes** no mesmo local **por um período superior a um ano**.

TC, Acórdão Nº 363/01 de 12/07/2001 – P. 667/2001 (benefício que é autónomo do proprietário do parque de campismo)

O parque de campismo e a caravana são de dois SP com eventual capacidade contributiva diferente.
(Princípio constitucional da justiça tributária)

- iii) - Cada **fracção autónoma**, no regime de propriedade horizontal, é havida como constituindo um prédio.

art. 1414º (CC) - - - - - fracções de que um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes

art. 12º/3 - matrizes prediais

8

➤ Espécies de prédios:

✓ Prédios rústicos

(conceito residual - Art. 3º)

Habitação, comércio e serviços

✓ Prédios urbanos

(conceito residual - Art. 4º e 6º)

Terrenos para construção

Outros

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

11

2. INCIDÊNCIA PESSOAL QUEM ESTÁ SUJEITO A IMPOSTO

21

➤ Artigo 8º

➤ Incidência subjectiva ou pessoal

- O imposto é devido pelo proprietário do prédio em **31 de Dezembro** do ano a que o mesmo respeitar.
- • RELAÇÃO: art. 1305º (CC) – conteúdo do direito de propriedade – “O proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem...”
- • art. 113º/1 – competência e prazo da liquidação
- • ANOTAÇÃO: A avaliação dos prédios urbanos já inscritos na matriz aquando da sua 1ª transmissão onerosa através das ficções jurídicas do IMT só tem efeitos em IMI quando houver a **transmissão civil** da propriedade. **(ou seja, por ex., o contrato promessa não releva fiscalmente em termos de IMI)**
- • Nota: O serviço anual de conservação das matrizes é encerrado em 31/12 (art. 94)
- ✓ No caso de propriedade resolúvel, o imposto é devido por quem tenha o uso e fruição do prédio.

PROPRIEDADE RESOLÚVEL: é aquela que se transfere sujeitando-se à ocorrência de **CONDIÇÃO**, de **TERMO** ou de um **FACTO JURÍDICO** superveniente.
Exemplo: Pode-se vender coisa imóvel, reservando-se ao alienante o direito de reavê-la, durante um prazo. Durante a vigência da cláusula, o adquirente é proprietário resolúvel.

22

➤ Artigo 8º – Incidência subjectiva

- ✓ É sujeito passivo de IMI, quem em 31 de Dezembro de cada ano for:

- ❖ PROPRIETÁRIO
- ❖ USUFRUTUÁRIO – art. 1439º (CC)
- ❖ SUPERFICIÁRIO

o imposto é devido:
- após o início construção da obra ou
- do termo da plantação

- ✓ Presume-se que é sujeito passivo quem em 31 de Dezembro consta ou deva constar na matriz

Nota: Todas as presunções fiscais são elidíveis – (aditem prova em contrário).

- ✓ A Herança Indivisa é representada pelo cabeça de casal.

art. 2079º e 2087º (CC) - administração da herança pelo cabeça de casal
(Herança indivisa é contitularidade, o que é diferente de compropriedade).
••• art. 81º - inscrição de prédios de herança indivisa

Cfr.: art. 13º/1 – I) – inscrição nas matrizes

23

3. INÍCIO DE TRIBUTAÇÃO

27

➤ Artigo 9º

➤ – Início de tributação

nº1 – O imposto é devido desde:

- ✓ a) Do **ano inclusive**, em que a fracção do território deva ser **considerado prédio** para o CIMI; **ano n**
- Ou seja, a partir **do ano em que determinada realidade física**, parcela de terreno, construção ou plantação, **passou a reunir todos os requisitos exigidos pelo artigo 2º**, nomeadamente:
 - ❖ Os edifícios ou construções com natureza móvel, são havidos como tendo o carácter de permanência nos termos do nº 2 e 3 do artigo 2º;
 - ❖ Quando determinada parcela de terreno afecta ao domínio público é afecta ao domínio privado.

28

nº1 – O imposto é devido desde:

- ✓ b) Do **ano seguinte** ao **termo da isenção**... **ano n + 1**
- **Excepção:** Se o SP estiver a beneficiar de isenção, e vier a adquirir novo prédio para habitação própria e permanente e continuar titular do direito de propriedade do prédio isento, **o imposto será devido no ano em que o prédio deixou de constituir a sua habitação própria e permanente.**
- ✓ c) Do **ano inclusive**, da **conclusão das obras** de edificação, melhoramentos ou outras alterações ao valor patrimonial; **ano n**

(Esta alínea abrange entre outras, as seguintes situações:

- Prédios construídos de novo;
- Prédios reconstruídos, melhorados ou ampliados;
- Prédios demolidos que originem terrenos para construção ou “outros”).

29

- Artigo 9.º - especificidades – suspensão da tributação:
exclusão tributária (não sujeição)

Construção de prédios para venda e aquisição de prédios para revenda

- - O imposto é devido a partir:
- ✓ d) Do quarto ano seguinte, em que um terreno para construção passe a figurar no inventário da empresa que tenha por objecto a construção de edifícios para venda
(Compra para construir). ➡ Ano n, n+1, n+2 e n+3
- ✓ e) Do terceiro ano seguinte, em que um Prédio passe a figurar no inventário numa empresa que tenha por objecto a sua venda.
(compra para revender) ➡ Ano n , n+1 e n+2

No limite, uma empresa que adquira um terreno para construção e declare que, a construção que nele pretende efectuar, se destina a venda, poderá estar sem pagar IMI durante **sete anos correspondentes ao somatório da exclusão permitida pela alínea d) e pela alínea e).**

30

Ex.: - Construção por empresários de imóveis para venda.

-Enquadramento no IMI – Terreno para Construção - aquisição em 2008

-O imposto é devido....

Aplicação prática:

2008 – Ano em que o terreno passou a figurar no inventário

2008 - 2011-(4 anos) -**Suspensão de IMI durante a construção**

2012 – Início da tributação do terreno. Contudo

2012 – Inscrição do prédio construído ➡ A inscrição do prédio implica a eliminação do terreno (artº 106, al. b)

2012-2014 -(3 anos) **Suspensão do IMI -Colocação para venda**

2015 – Início da tributação da fracção ou fracções não vendidas

31

• Artigo 9.º - particularidades

Construção de prédios para venda e aquisição de prédios para revenda

• **Obrigações declarativas:**

- nos termos do nº4 - devem os sujeitos passivos comunicar :
prazo de 60 dias a contar do facto;

- -se a comunicação for apresentada para **além do prazo**:

a suspensão da tributação apenas se **inicia a partir do ano da comunicação**, cessando no ano em que findaria caso tivesse apresentado no devido tempo. (nº 5)

(repare-se que até 31/12/2011, nestes casos, a suspensão da tributação iniciava-se a partir do ano seguinte ao da comunicação)

- o nº6 - **Exclui os sujeitos passivos que tenham adquirido o prédio a entidade que dele já tenha Beneficiado**,
ou seja que não beneficia da dilação deste prazo quem tenha adquirido os prédios a outros SP que já tenham tido este benefício (suspensão da tributação)

32

• Artigo 9.º —

Construção de prédios para venda e aquisição de prédios para revenda

• **Limitações** – Desvio de destino:

- - Caso ao prédio seja dada **diferente utilização**, **liquida-se o imposto por todo o período decorrido desde a sua aquisição**.(art-º9 nº 2)



- Deverá **ser comunicada** a mudança do destino no **prazo de 60 dias**

(alínea j) do nº 1 do artigo 13º).

- Cfr: art. 116º/2 - caducidade do direito à liquidação – conta-se a partir do ano em que ao prédio seja dada diferente utilização

-O imposto é ainda devido **a partir do ano**, inclusive, **em que a venda** do prédio tenha sido retardada por facto imputável ao respectivo sujeito passivo.(art-º9 nº 3)

33

Exercício de aplicação

- Uma sociedade adquiriu para revenda alguns imóveis, tendo ficado isenta de IMT e beneficiado da suspensão de IMI.

Devido a dificuldades na sua revenda, admitiu arrendar algumas fracções.

COMENTÁRIO

- É do seguinte teor o Despacho de 1990.10.31:

“A venda de lotes resultantes do fraccionamento de um prédio rústico não faz caducar a isenção prevista no artigo 11.º, n.º 3 do CIMSISD.

Também o **arrendamento** do imóvel adquirido para revenda não prejudica a isenção desde que se mantenha a intenção de revenda.

37

Não se verificará essa intenção se, vg. o contribuinte ao arrendar o imóvel o **transferir do activo permutável para o imobilizado** através do respectivo lançamento contabilístico, inviabilizando assim a revenda ou manifestando o propósito de não vender o imóvel.

O arrendamento só por si não transfere o imóvel para o activo imobilizado.”

(Despacho de 1990.10.31, exarado no Processo nº SI52.0047.90)

- Assim, consideramos que o arrendamento não põe em causa, quer a isenção de IMT referida no artigo 7.º do Código, quer o diferimento do início da tributação em IMI nos termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 9.º do CIMI, desde que se mantenha a intenção de revenda e os imóveis se mantenham contabilizados em inventários.

38

4. ISENÇÕES

49

Isenções

- ▶ Artigo 11º
- ▶ Artigo 44º a 50º do Estatuto dos Benefícios Fiscais
- ▶ Outra legislação avulsa

50

➤ Artigo 46º EBF – (isenções)
 ✓ Prédios Urbanos destinados á Habitação

-Prevê isenção de IMI por um **período de 3 anos** em relação aos prédios urbanos constituídos, ampliados, melhorados ou **adquiridos a título oneroso destinados a habitação própria e permanente** do SP ou do seu agregado familiar, desde que:

- ❖ O **rendimento colectável**, para efeitos de IRS, no ano anterior, **não seja superior a €153 300**;
- ❖ aplicável a prédios urbanos cujo **VPT não exceda €125 000**
- ❖ Seja **afecto** a esse fim no prazo **de 6 meses**;
- ❖ Seja apresentado esse **pedido no prazo de 60 dias** subsequentes àquele prazo;

52

Tratando-se de prédios **ampliados ou melhorados**, a **isenção aproveita apenas ao VPT correspondente ao acréscimo** resultante das ampliações ou melhoramentos efectuados.

❖ O SP ou agregado familiar não tenha beneficiado já desta **isenção 2 vezes**

❖ Podem beneficiar desta isenção os emigrantes, verificados condicionalismos previsto sem necessidade de verificação do requisito da afectação a habitação própria e permanente.

❖ a isenção **é reconhecida pelo chefe de finanças** da área da situação do prédio, em requerimento devidamente documentado.

53

Informação vinculativa – Processo 2286/09 - nº 1 do artigo 46º do EBF

.....

Da situação jurídico-tributária apresentada resulta que:

- a) O prédio em questão encontra-se a beneficiar de isenção de IMI nos termos do nº 1 do artigo 46º do EBF;
- b) Por razões profissionais, o respectivo titular vai ausentar-se do prédio, apesar de aí manter o seu domicílio fiscal e o do respectivo agregado familiar, pretendendo arrendar dois quartos da habitação durante essa ausência...-.

Mesmo que o SP e o seu agregado familiar se ausentem temporariamente do prédio isento, mas aí mantendo fixado o respectivo domicílio fiscal, a isenção manter-se-á até ao seu final, a não ser que o mesmo venha a ser destinado a arrendamento, no todo ou em parte, caso em que o SP deve efectuar a comunicação prevista na alínea g) do nº 1 do artigo 13º do CIMI e no artigo 9º do EBF, por se ter verificado um evento que determina a cessação do benefício fiscal.

• Se o prédio for arrendado, independentemente de o ser na totalidade ou em parte (apenas duas divisões), deixam de verificar-se os pressupostos de que depende a concessão do benefício fiscal previsto no nº 1 do artigo 46º do EBF, uma vez que o prédio isento passa a destinar-se a arrendamento e não a habitação própria e permanente do SP ou do seu agregado familiar.

56

**Informação vinculativa – Processo 2639/04 –
Artigo 46º e 2ª parte e do nº 1 do artº 13º (EBF).**

Assunto: Transmissão "mortis causa" do benefício fiscal constante do artº 46º do E.B.F. para o(s) transmissário(s).

A isenção, consignada no artº 46º do EBF, tem uma natureza objectiva ou real, temporária, dependente de reconhecimento e condicionada:

- **Real**, uma vez que se refere a certos bens - prédios, que sejam afectos a residência própria permanente do sujeito passivo e seu agregado familiar.
- **Temporal** porque a isenção é reconhecida por um período limitado de anos.
- **Dependente de reconhecimento**: porque pressupõe que seja concedido por um acto de reconhecimento por parte da Administração Fiscal e,
- **Condicionada**: porque pressupõe que se verifique a obrigatoriedade de serem mantidos os pressupostos em que assentou o reconhecimento pela AF.

57

- Daí resulta que, em a **matéria da transmissibilidade do direito aos benefícios fiscais aquela isenção é transmissível mortis causa, desde que, na pessoa do transmissário, se verifiquem os pressupostos do benefício, conforme norma jurídica contida na 2ª parte do nº1 do art. 13.º do EBF.(hoje 15º)**

- A AF deverá proceder à verificação dos pressupostos da afectação efectiva do imóvel à habitação própria e permanente, na(s) pessoa(s) do(s) transmissário(s), pertencente(s) ao agregado familiar do SP falecido.

- Assim, por consulta à base de dados da DGCI, os órgão periféricos locais deverão verificar se domicílio fiscal do(s) herdeiro(s) é ou não coincidente com o endereço da localização do prédio para o qual foi concedida a isenção em conformidade com a presunção elidível contida no nº 7 do artº 46º do E.B.F.

- No caso de não se encontrarem preenchidos todos os pressupostos legais constantes do art. 46º do EBF, não deverá ser mantido o direito à isenção, adquirido anteriormente à ocorrência da morte do SP e relativa ao imóvel urbano para a qual foi reconhecida.

58

Exercício

- **Uma casa de habitação que foi doada sendo primeira habitação pode pedir-se isenção de IMI?**

COMENTÁRIO

- Nos termos do n.º 1 do artigo 46.º do, “Ficam isentos de IMI (...), os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais (...) **adquiridos a título oneroso** destinados à habitação própria e permanente do SP ou do seu agregado familiar (...)”.

- assim que **um prédio adquirido a título gratuito NÃO poderá beneficiar desta isenção.**

64

➤ Artigo 48º EBF (Isenções)

✓ **Prédios de Reduzido Valor patrimonial de SP de baixos Rendimentos**

- Isenção de IMI para prédios de reduzido valor patrimonial, desde que:
 - ❖ 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.
(475*14*2,2=14.630€)*
 - ❖ O valor patrimonial tributável global não exceda 10 vezes o valor anual do IAS
(475*14*10=66.500€)*
- *(Indexa o valor dos rendimentos e dos prédios ao IAS, que é de 419,22 €, mantendo-se entretanto o valor do SMN de 2010 – 475,00 €, até que o IAS atinja aquele valor, por força do art.º 122.º, n.º 1 Lei 55-A/2010 - OE 2011)
- ▶ Nos termos do nº 2 e 3:
 - ▶ os rendimentos do agregado familiar são os do **ano anterior** àquele a que respeita a **isenção**.
 - ▶ é **determinado individualmente** sempre que, no **ano do pedido da isenção**, o SP já não integre aquele **agregado familiar**.

66

▶ **MATRIZES PREDIAIS**

68

► O VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO

78

► Artigo 38º

▪ Determinação do Valor Patrimonial Tributário

✓ de prédios urbanos para habitação, comércio, indústria e serviços

O objectivo inicial apontava para de 80% do valor de mercado!

Resulta da expressão: $VT = VC \times A \times CA \times CI \times Cq \times Cv$

VT = Valor patrimonial tributário ([art. 7º/1](#))

Vc = Valor base dos prédios edificados [art. 39º](#) – custo médio construção m2.
([revistos anualmente por portaria](#))

A = área bruta de construção + área excedente á área de implantação ([art. 40º](#))

Ca = Coeficiente de afectação ([art. 41º](#))

CI = Coeficiente de localização ([art. 26º/3 e 4 \(RTP\)](#) e ([art. 42º](#))) –
[talvez o que mais influencia.](#) ([revistos trienalmente por portaria](#))

Cq = Coeficiente de qualidade de qualidade e conforto ([art. 43º](#))

Cv = Coeficiente de Vetustez ([art. 44º](#))

FACTORES OBJECTIVOS

(O VPT dos prédios urbanos apurado é arredondado para a dezena de euros superior.
([art. 38/2º](#))

O Vc e o CI dão alguma flexibilidade ao sistema uma vez que são revistos periodicamente.

87

➤ Artigo 39º

▪ Valor Base dos Prédios Edificados - VC –

✓Corresponde ao valor médio de construção por m2, adicionado do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25% daquele valor

✓O valor médio de construção compreende nomeadamente os encargos directos e indirectos suportados na construção do edifício, designadamente os relativos a materiais, mão de obra, equipamentos, administração, energia, comunicações o outros consumíveis.

✓Custo médio de construção m2:

- Valor proposto anualmente pela CNAPU

-2003/04 - €480,00
-2005 - €490,00
-2006/08 - €492,00
-2009 - €487,20
-2010 - € 482,20 -(Portaria n.º 1456/2009 de 30/12)-
-2011 - € 482,40 -(Portaria n.º 1330/2010 de 31/12
-2012 - € 482,40 -(Portaria n.º 307/2011 de 21/12
-2013 - € 482,40 -(Portaria n.º 424/2012 de 28/12)

Exemplo:
Para um custo Médio de construção de 482,40€

$$Vc = 482,4€ + (0.25 \times 482,4€)$$

$$Vc = 603€$$

89

➤ Artigo 40º

▪Área Bruta de construção e
Àrea Excedente á Area de Implantação – A –

$$A =(Aa + Ab)*Caj + Ac + Ad$$

Em que:

Aa = área bruta privativa

coeficiente

1

Ab= área bruta dependentes

0,3

Ac =área do terreno livre até ao limite de 2 vezes da implantação

0,025

Ad = área do terreno livre que excede o limite de 2 vezes de implantação

0,005

Caj representa o coeficiente de ajustamento de áreas;
(em vigor desde 01/07/2007 – art. 40-A)

91

➤ **Artigo 40ºA**
▪ **Coefficiente de Ajustamento de Áreas (Caj)**

CAJ - Artigo 40.º-A IMI (aditado pelo OE/2007)				
Aa + 0,30 de AC				CAJ
Habituação	Comércio ou serviços	Indústria	Estacionamento coberto	
< = 100	< = 100	< = 400	< = 100	1,00
>100 - 160	> 100 - 500	> 400 - 1000	< 100 - 500	0,90
> 160 - 220	> 500 - 1000	> 1000 - 3000	> 500 - 1000	0,85
> 220	> 1000	> 3000	> 1000	0,80

Nos terrenos para construção, o coeficiente de ajustamento de áreas (Caj) é aplicado às edificações autorizadas ou previstas, de acordo com as regras previstas no nº5.

94

- ▶ **Exemplo de aplicação do CAJ**
- ▶ **Habituação com as seguintes áreas:**
- ▶ Privativa - 200 m2; Dependente - 60 m2;
- ▶ Cálculo de A:
- ▶ $Aa + Ab = (200 + (60 \times 0,30)) \times CAJ =$
- ▶ $= 218 \times CAJ$

- ▶ **Aplicação do CAJ**
- ▶ $100 \times 1 = \dots\dots\dots 100,0 \text{ m}^2$
- ▶ $160 - 100 = 60 \times 0,90 = \dots\dots\dots 54,0 \text{ m}^2$
- ▶ $218 - 160 = 58 \times 0,85 = \dots\dots\dots \underline{49,3 \text{ m}^2}$

- Soma..... **203,3 m2**

95

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

- ▶ **A – área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação** (artigo 40.º do CIMI), **OU seja,**

$$A = (A_a + A_b) \times C_{aj} + A_c + A_d$$

- ▶ **A_c** – representa a área do terreno livre até ao limite **de duas** vezes a área de implantação, a que se aplica o coeficiente de 0,025.
- ▶ **A_d** – representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, a que se aplica o coeficiente de 0,005.

(Poderá integrar jardins, piscinas, campos de jogos, quintais e outros logradouros.)

Ver exemplo →

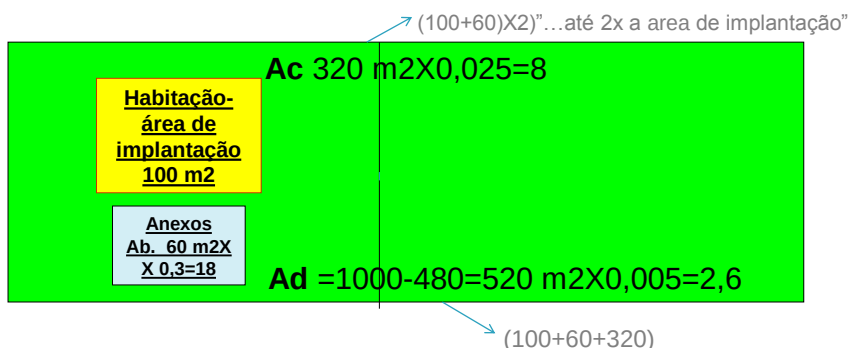
96

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

-Área bruta de construção e área excedente (A)

Desenho: Área total do lote: 1000 m²

Habituação
2 pisos
Valor de
A_a: 100X2=
200 m²



$$\text{Valor de A} = \frac{A_a \quad A_b}{(200 + 18) \times C_{aj}} + \frac{A_c \quad A_d}{\text{Área final total}} = 203,3 + 8 + 2,6 = 213,9 \text{ m}^2$$

$$100 \times 1 + 0,9 \times (160 - 100) + 0,85 \times (218 - 160) = 203,3$$

97

➤ Artigo 41º

▪ Coeficiente de afectação – CA

✓ 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
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	0,45
Arrecadações e arrumos	0,35

98

➤ Artigo 42º

▪ Coeficiente de Localização – CL

✓ Varia entre 0,4 e 3,5

❖ - podendo ser reduzido para 0,35 em situações de edificação dispersa em meio rural

✓ Este coeficiente a aplicar a cada zona homogénea do município pode variar conforme se trate de edifícios afectos á habitação, comercio, industria ou serviços.

✓ São fixados por Portaria, tendo-se em consideração:
(cumulativas – ver acórdão – Processo 377/2010)

❖ - Acessibilidades, considerando-se como tais a qualidade e variedade das vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas;

❖ - Proximidade de equipamentos sociais, designadamente escolas, serviços públicos e comércio;

❖ - Serviços de transportes públicos;

❖ - Localização em zonas de elevado valor de mercado imobiliário

Ver Portaria n.º 1119/2009, de 30 de Setembro

99

Excerto da Portaria n.º 1119/2009, de 30 de Setembro

DF: 03 BRAGA									
Município / Serv Finanças		Habitação		Comércio		Serviços		Indústria	
		min	MAX	min	MAX	min	MAX	min	MAX
345	AMARES	0,50	0,90	0,40	0,70	0,40	0,70	0,40	0,60
353	BARCELOS	0,60	1,25	0,50	1,30	0,50	1,30	0,65	1,00
361	BRAGA 1	0,65	1,30	0,60	1,80	0,50	1,50	0,55	1,25
3425	BRAGA 2	0,65	1,30	0,60	1,80	0,50	1,50	0,55	1,25
370	CABEZEIRAS DE BASTO	0,50	0,80	0,40	0,70	0,40	0,70	0,40	0,60
388	CELORICO DE BASTO	0,50	0,75	0,40	0,60	0,40	0,60	0,40	0,50
386	ESPOSENDE	0,60	1,30	0,50	1,30	0,50	1,00	0,60	1,00
400	FAFE	0,60	1,20	0,50	1,40	0,50	1,40	0,50	0,90
118	GUIMARAES 1	0,75	1,30	0,60	1,60	0,65	1,50	0,70	1,20
3476	GUIMARAES 2	0,75	1,30	0,65	1,60	0,65	1,50	0,70	1,20
426	POVOA DE LANHOSO	0,65	0,90	0,60	1,00	0,65	1,00	0,60	0,60
434	TERRAS DE BOURO	0,50	0,80	0,40	0,60	0,40	0,60	0,40	0,50
442	VIEIRA DO MINHO	0,50	0,80	0,40	0,60	0,40	0,60	0,40	0,50
450	VILA N.FAMALICAO 1	0,70	1,30	0,60	1,50	0,60	1,50	0,60	0,85
3580	VILA N.FAMALICAO 2	0,70	1,20	0,60	1,20	0,60	1,20	0,60	0,85
469	VILA VERDE	0,50	0,90	0,40	0,90	0,40	0,90	0,40	0,70
4200	VIZELA	0,80	1,00	0,70	0,95	0,70	0,90	0,70	0,80

10
0

➤ **Artigo 43º**

▪ **Coefficiente de Qualidade e Conforto –Cq**

- ✓ Pode ser majorado até 1.7 e minorado até 0.5
- ✓ Obtém-se adicionando á unidade os coeficientes majorativos e subtraindo os minorativos, que constam das tabelas a seguir indicadas:

vejamos:

10
1

Tabelas para prédios urbanos destinados a habitação

Elementos de qualidade e conforto	Coeficientes
Majorativos:	
Moradias unifamiliares	Até 0,20
Localização em condomínio fechado	0,20
Garagem individual	0,04
Garagem colectiva	0,03
Piscina individual	0,06
Piscina colectiva	0,03
Campos de ténis	0,03
Outros equipamentos de lazer	0,04
Qualidade construtiva	Até 0,15
Localização excepcional	Até 0,10
Sistema central de climatização	0,03
Elevadores em edifícios de menos de quatro pisos	0,02
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,05

10
2

Elementos de qualidade e conforto	Coeficientes
Minorativos:	
Inexistência de cozinha	0,10
Inexistência de instalações sanitárias	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de água	0,08
Inexistência de rede pública ou privada de electricidade	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de gás	0,02
Inexistência de rede pública ou privada de esgotos	0,05
Inexistência de ruas pavimentadas	0,03
Inexistência de elevador em edifícios com mais de três pisos	0,02
Existência de áreas inferiores às regulamentares	0,05
Estado deficiente de conservação	Até 0,10
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,05
Utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis, activas ou passivas	0,05

10
3

➤ **Artigo 44º**

▪ **Coeficiente de vetustez (Velhice)– Cv**

✓ Tem em vista diferenciar o valor fiscal dos prédios urbanos em função da sua idade, nos seguintes termos:

O coeficiente de vetustez (Cv) é função do número inteiro de anos decorridos :

- ❖ desde a data de **emissão de 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

10
5

Reclamação da Avaliação...
e... Segunda avaliação

11
2

Artigo 68º -

▪ (remunerações e transportes dos peritos avaliadores)

✓ Ficam a cargo do sujeito passivo as despesas de avaliação efectuada a seu pedido, sempre que o valor contestado se mantenha ou aumente.



Não é aplicável sempre que haja lugar ao pagamento da taxa prevista no n.º 4 do artigo 76.º

11
3

Segunda avaliação de prédios urbanos nos termos do CIMI – art 76º

- ▶ Quando a primeira avaliação tiver sido feita no âmbito do CIMI, ou seja, se a avaliação foi efetuada por se tratar de prédios omissos, novos, modificados, a 2.ª avaliação deve ser requerida e efetuada, nos termos do artigo 76.º do CIMI.
- ▶ A 2.ª avaliação, também, poderá ter como fundamento a **distorção do VPT**, apurado nos termos do artigo 38.º e seguintes, relativamente ao valor normal de mercado.

11
5

IMI – RECLAMAÇÕES E IMPUGNAÇÕES DA AVALIAÇÃO

SEGUNDAS AVALIAÇÕES – Artigo 76º

1. Quem pode requerer:

O sujeito passivo, a câmara ou o chefe das finanças

2. Prazo:

30 dias contados da data em que o SP tenha sido notificado.

3. Composição da comissão:

Perito regional designado pelo director de finanças, um vogal nomeado pela respectiva câmara municipal e o sujeito passivo ou seu representante.

11
7

IMI – RECLAMAÇÕES E IMPUGNAÇÕES DA AVALIAÇÃO

SEGUNDAS AVALIAÇÕES

4. Fundamentos:

Temos 2 tipos (embora não se distinga)

a) Na avaliação “normal” – a inobservância do disposto no art. 38º (areas, coeficientes ...) e vale para todos os impostos.

b) Na avaliação “especial” – quando o valor se apresente distorcido relativamente ao valor de mercado e não vale para todos os impostos.

5. Custos

a) Na 2ª avaliação – (do artº 76) – taxa a fixar entre 7,5 e 30 unidades de conta

(1 unidade de conta = € 102, logo entre € 765 e € 3.060, tendo em conta a complexidade da matéria)

(nota.: o montante é devolvido se o valor patrimonial fosse considerar distorcido. Caiu com o OE2012)

Nota: podemos utilizar “tudo” para demonstrar que o VM é X ou Y

11
8

IMI – RECLAMAÇÕES E IMPUGNAÇÕES DA AVALIAÇÃO SEGUNDAS AVALIAÇÕES

6. A quem aproveitam:

A todos independentemente de quem as requeira

7. Abrangência :

- a) Na avaliação normal – Produz efeitos no âmbito de todos os impostos;
- b) Na avaliação especial – releva **apenas** para efeitos de IRS, IRC e IMT.

8. Método de apreciação:

- a) Na avaliação normal – Fórmula do art. 38 e ss;
- b) Na avaliação especial – nas edificações, **segundo o método de custo, ou, nos terrenos para construção**, por aplicação do método comparativo dos valores de mercado.

•RELAÇÃO: art. 118º - suspensão da liquidação

Cfr. 131. – a reclamação deve ser decidida no prazo de 90 dias, excepto a reclamação do VPT excessivo que é de 180 dias.

11
9

**TAXAS, LIQUIDAÇÃO
E
PAGAMENTO**

12
1

IMI – Taxas

ARTIGO 112º – TAXAS

As *taxas do imposto municipal sobre imóveis* são as seguintes:

- a) *Prédios rústicos: 0,8%;*
- b) *Prédios urbanos: 0,5 % a 0,8 %;* (OE 2012 – Lei 64-B/2011)
- c) *Prédios urbanos avaliados, nos termos do CIMI: 0,3 % a 0,5 %.* (OE 2012 – Lei 64-B/2011)

12
2

➤ Artigo 112º Taxas

➤ As taxas serão elevadas para o triplo no caso de prédios urbanos devolutos há mais de uma ano (conceito DL 159/2006) e de prédios em ruínas;

➤ **Prédios propriedade de residentes em offshores: a taxa é de 7,5%**
(**não se aplica** aos prédios que **sejam propriedade de pessoas singulares**) (nº16)

Tratando-se de prédios constituídos por parte rústica e urbana, aplica-se ao valor patrimonial tributário de cada parte a respectiva taxa.

(As taxas para os prédios urbanos são fixadas, dentro dos limites previstos e em cada ano, pelos municípios, mediante deliberação das Assembleias Municipais, podendo fazê-lo por freguesias).

12
3

➤ Artigo 120º
▪ Prazo de pagamento

✓ Pagamento em 3 prestação - abril, julho e novembro se o imposto > a 500€

✓ Pagamento em 2 prestação – Abril e Setembro se imposto > 250€ e < 500€

✓ Pagamento em 1 só prestação – Abril se imposto ≤ a 250€

✓ Sempre que a liquidação deva ter lugar fora do prazo referido no n.º 2 do artigo 113.º o sujeito passivo é notificado para proceder ao pagamento, devendo fazê-lo até ao fim do mês seguinte ao da notificação.

✓ O pagamento do imposto de anos anteriores, por motivo imputável aos serviços, efectua-se com intervalos de 6 meses mas contados a partir do mês seguinte ao da notificação e da liquidação.

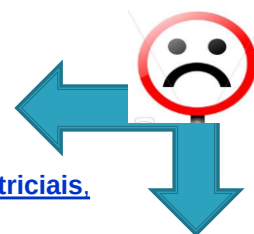
12
9

GARANTIAS

13
0

➤ Artigo. 130º - Reclamação das matrizes

- Os sujeitos passivos podem, a todo o tempo,
- reclamar de qualquer incorreção nas inscrições matriciais.



Sem prejuízo de no caso de VPT ser considerado desatualizado –
estabilidade 3 anos;



Conforme o nº 4 o VPT resultante de avaliação direta só pode ser objeto de alteração com o fundamento no VPT desatualizado por meio de avaliação decorridos três anos sobre a data do encerramento da matriz em que tenha sido inscrito o resultado daquela avaliação.

13
1

O direito de reclamar as desconformidades das matrizes, previsto no CIMI

▶ Notas:

- ▶ 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 art.º 130.º do CIMI).
- ▶ O sujeito passivo quando considere **o VPT excessivo**, **pode solicitar uma nova avaliação**, com fundamento no VPT desatualizado, **desde que tenha decorrido mais de três anos, desde a última avaliação** do imóvel (alínea a) do mesmo n.º 3).
- ▶ Esta avaliação **não acarreta qualquer custo** para o sujeito passivo.
- ▶ Neste caso, **é necessário a apresentação da modelo 1 de IMI.**

13
4

O direito de reclamar as desconformidades das matrizes, previsto no CIMI

- ▶ **Notas:** $V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$
- ▶ Para os **prédios que já foram avaliados** segundo as normas do **CIMI**, mas que já foram avaliados há mais de 3 anos, **poderá haver interesse na avaliação pelo seguinte:**
 - valor base por metro quadrado (V_c) (atualmente é de €603);
 - coeficiente de ajustamento de áreas (C_a) (entrou em vigor a partir de 01 de Julho de 2007);
 - coeficiente de vetustez (C_v)
- ▶ 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 art.º 76.º do CIMI.

13
5

Votos de bons resultados

13
9

Exame Profissional
QUESTÃO 24. (IMI):

26 Junho 2010

A oficina(**SEMPRE A ANDAR, SA**) funciona num imóvel adquirido em 2009, tendo a escritura de compra e venda sido efectuada pelo valor de 400.000€. Sobre este valor, incidiu IMT que foi pago antes da aquisição. O valor patrimonial tributável deste imóvel veio a ser fixado em 430.000€ e o seu justo valor, calculado pelo método dos fluxos de caixa descontados, é de 500.000€.

- ▶ Em Aveiro, aplicam-se as taxas máximas dos escalões indicados no n.º 1 do art.112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) – variavam à data entre 0,2% e 0,4%, .

▶

- ▶ ***O IMI a pagar anualmente pela SEMPRE A ANDAR, SA relativo à oficina será de:***

- ▶ a) 1.600€
- ▶ ~~b) 1.720€.~~
- ▶ c) 2.800€.
- ▶ ~~d) 3.010€.~~

14
0

Exame Profissional
QUESTÃO 22. (IMI/IRC):

17 NOVEMBRO 07

Na QUEIJOGAL é consumida uma grande quantidade de rações, com a alimentação dos animais. Nos últimos tempos, o preço dessas rações tem subido vertiginosamente, em consequência dos aumentos de preços dos cereais. Reagindo ao aumento do preço das rações, os administradores da QUEIJOGAL decidiram adquirir, em finais de Janeiro de 2007, livre de quaisquer ónus ou encargos, uma propriedade rústica. Na herdade, com uma área bruta de 200 hectares, produzem-se cereais que são usados na alimentação dos animais da empresa. A liquidação do IMI da herdade relativo ao ano fiscal de 2006 foi efectuada em Fevereiro de 2007 e o imposto foi pago pela QUEIJOGAL.

O IMI liquidado em Fevereiro de 2007, relativo à herdade recentemente adquirida, e pago pela QUEIJOGAL:

- a) Não poderá ser aceite como custo fiscal de 2007 porque respeita ao ano de 2006.
- b) Não poderá ser aceite como custo fiscal de 2007 porque, de acordo com a Lei, deveria ter sido suportado pelo anterior proprietário.
- c) Poderia não ter sido pago, ao abrigo da possibilidade legal de diferimento do pagamento de impostos.
- d) É aceite como custo fiscal, pois foi pago pela QUEIJOGAL.

14
1