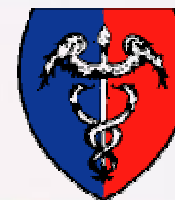




invent
Inovação em Gestão



ISCAL

INSTITUTO SUPERIOR DE CONTABILIDADE
E ADMINISTRAÇÃO DE LISBOA

Curso de Preparação para o Exame de Avaliação Profissional

Exame de 26/07/2010

A oficina 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€.

QUESTÃO 23.:

O IMT pago aquando da aquisição da oficina ascendeu a:

- a) 26.000€.
- b) 27.950€.
- c) 32.500€.
- d) 40.000€.

Artigo 2.º - Incidência objectiva e territorial

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.

Artigo 12º - Valor tributável

1 - 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.

Artigo 17º - Taxas

1 - As taxas do IMT são as seguintes:

d) Aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas - 6,5%.

Exame da CTOC – Junho de 2010 Grupo I

} Resposta: a)

} Justificação: Pagamento no acto da aquisição

} Art.º 1.º , art.º 2.º, art.º 12.º n.º 1 e art.º 17.º n.º 1 d) do CIMT

} Cálculos: $400.000 \times 6,5\% = 26.000\text{€}$

} Posteriormente o bem foi avaliado e será pago o valor adicional pela diferença de 30.000€, já que o VPT passou a ser de 430.000€

Exame de 26/07/2010

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).

QUESTÃO 24.:

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€.**

Artigo 1º - Incidência

O imposto municipal sobre imóveis (IMI) incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território português, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizam.

Artigo 112º - Taxas

1 - As taxas do imposto municipal sobre imóveis são as seguintes:

c) Prédios urbanos avaliados, nos termos do CIMI: 0,2 % a 0,4 %.

Exame da CTOC – Junho de 2010 Grupo I

} Resposta: a)

} Justificação: Valor do IMI

} Art.º 112.º n.º 1 c) e art.º 1.º do CIMI

} Cálculo: $430.000\text{€} \times 0,4\% = 1.720\text{€}$, no concelho é aplicada a taxa máxima prevista no art.º 112.º e o prédio já foi avaliado nos termos do CIMI

Exame de 13/03/2010

Em Fevereiro de 2009 a XCRITOR alienou, por 115.000 euros, uma loja localizada no centro da cidade que deixou de ser utilizada pela empresa, quando abriu o “Show Room” nas novas instalações. Aquela loja tinha sido adquirida no início de 1999 por 85.000 euros, a que acresceram despesas de aquisição (sis, escritura, registos, etc.) no montante de 15.000 euros. Este imóvel foi sempre amortizado desde o ano de aquisição em quotas constantes anuais e às taxas máximas previstas no Decreto Regulamentar n.º 2/90. Sabe-se ainda que o valor de alienação é superior ao valor patrimonial tributável (VPT) do imóvel.

Exame de 13/03/2010

Ainda em relação à alienação deste imóvel em 2009, há a referir que o mesmo foi adquirido por uma sociedade comercial por quotas que pretende aí instalar uma pastelaria pelo que houve liquidação de IMT nesta operação.

QUESTÃO 24.:

Em sede de IMT, este imposto:

- a) Ascendeu a 6,5% do valor de transacção do imóvel e foi suportado pelo adquirente.
- b) Ascendeu a 6,5% do VPT do imóvel e foi suportado pelo adquirente.
- c) Ascendeu a 6,5% do valor de transacção do imóvel e foi suportado pela alienante.
- d) Ascendeu a 25% da mais valia obtida pela alienante e foi por ela suportado.

Exame de 13/03/2010

Artigo 4º - Incidência subjectiva

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

Artigo 12º - Valor tributável

1 - 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.

Artigo 17º - Taxas

1 - As taxas do IMT são as seguintes:

d) Aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas - 6,5%.

FISCALIDADE



Exame da CTOC – Março de 2010 Grupo II

} Resposta: a)

Justificação: Aquisição de imóveis

} Art.º 1.º, art.º 12.º n.º 1 e art.º 17.º n.º 1 d) do CIMT

Exame de 13/03/2010

Questão 31.:

O Sr. Álvaro Silva vendeu, em 2010, a sua quota, que detinha há cerca de quatro anos no capital da Sociedade de Construções Alfa, Lda.

- a) Pode haver tributação em IMT e em IRS.
- b) Pode haver tributação em IMT, mas nunca em IRS.
- c) Pode haver tributação em IRS, mas nunca em IMT.
- d) A transacção nunca está sujeita a IRS, nem a IMT.

Exame de 13/03/2010

Artigo 10.º - Mais-Valias

1 - Constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem de:

b) Alienação onerosa de partes sociais, incluindo a sua remição e amortização com redução de capital, e de outros valores mobiliários e, bem assim, o valor atribuído aos associados em resultado da partilha que, nos termos do artigo 75.º do Código do IRC, seja considerado como mais-valia;

Artigo 2.º - *Incidência objectiva e territorial*

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.

2 - Para efeitos do n.º 1, integram, ainda, o conceito de transmissão de bens imóveis:

d) A aquisição de partes sociais ou de quotas nas sociedades em nome colectivo, em comandita simples ou por quotas, quando tais sociedades possuam bens imóveis, e quando por aquela aquisição, por amortização ou quaisquer outros factos, algum dos sócios fique a dispor de, pelo menos, 75% do capital social, ou o número de sócios se reduza a dois, sendo marido e mulher casados no regime de comunhão geral de bens ou de adquiridos.

Exame da CTOC – Março de 2010 Grupo I

} Resposta: a)

Justificação: Incidência

} Art.º 10.º n.º 1 b) do CIRS e art.º 2.º n.º 2 d) do CIMT

A CONSTROC, Lda, além de efectuar obras para terceiros em regime de empreitada, tem efectuado diversos empreendimentos próprios, para habitação, o que determina que seja um sujeito passivo do regime geral do IVA, embora misto e no regime de afectação real. Habitualmente os empreendimentos são apresentados aos clientes ainda em fase de projecto. É então celebrado um contrato de promessa de compra e venda para cada fracção autónoma (cujo preço nunca é inferior a 400.000 euros), sendo o mesmo sinalizado com 10% do preço acordado. Depois, de seis em seis meses, e durante dois anos e meio, o cliente tem que efectuar cinco reforços de sinal, sendo cada um destes reforços no montante de 15% do preço acordado para a fracção respectiva. Os restantes 15% do preço são pagos no momento em que se outorga a escritura de compra e venda, momento único da tradição. Estes contratos de promessa de compra e venda não incluem qualquer cláusula que permita a transmissão da posição do promitente comprador a um terceiro.

Exame de 31/10/2009

O QUESTÃO 1.:

Relativamente ao IMT suportado pelo adquirente de cada fracção:

a) A liquidação do imposto precede a celebração do contrato de promessa de compra e venda, incidindo sobre o preço acordado ou sobre o valor patrimonial tributário do imóvel, consoante o que for maior.

b) A liquidação do imposto precede cada reforço de sinal efectuado pelo promitente comprador, incidindo sobre o valor desse reforço.

c) A liquidação do imposto precede a outorga da escritura de compra e venda, incidindo sobre a totalidade do preço acordado ou sobre o valor patrimonial tributário do imóvel, consoante o que for maior.

d) Nenhuma das anteriores.

Exame de 31/10/2009

Artigo 2º Incidência Objectiva e Territorial

3 - Considera-se que há também lugar a transmissão onerosa para efeitos do n.º 1 na outorga dos seguintes actos ou contratos:

a) Celebração de contrato-promessa de aquisição e alienação de bens imóveis em que seja clausulado no contrato ou posteriormente que o promitente adquirente pode ceder a sua posição contratual a terceiro;

12.º Valor tributável

1 - 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.

Artigo 22.º Momento da liquidação

1 - A liquidação do IMT precede o acto ou facto translativo dos bens, ainda que a transmissão esteja subordinada a condição suspensiva, haja reserva de propriedade, bem como nos casos de contrato para pessoa a nomear nos termos previstos na alínea b) do artigo 4.º, salvo quando o imposto deva ser pago posteriormente, nos termos do artigo 36.º.

Exame da CTOC – Outubro de 2009 Grupo I

} Resposta:

Alínea c).

} Justificação: Momento da liquidação

} Art.º 12.º n.º 1 e art.º 22.º n.º 1 do CIMT e não apresenta qualquer cláusula prevista no art.º 2.º n.º 3

Recentemente um cliente interessado em adquirir uma fracção por 600.000 euros colocou à CONSTROC, Lda a possibilidade de se efectuar uma permuta, entregando uma fracção avaliada para efeitos da permuta em 350.000 euros e 250.000 euros em dinheiro. O cliente propôs as seguintes condições, que foram aceites pela CONSTROC, Lda:

- com a celebração do contrato de promessa de compra e venda, entregaria, a título de sinal, a quantia de 200.000 euros; os restantes 50.000 euros seriam entregues no momento da realização da escritura da permuta.

Exame de 31/10/2009

QUESTÃO 2:

Relativamente ao IMT suportado pelo adquirente nesta permuta:

a) A liquidação do imposto precede a celebração do contrato de promessa de compra e venda, incidindo sobre a diferença entre os valores declarados dos bens permutados.

b) A liquidação do imposto precede a celebração do contrato de permuta, incidindo sobre a diferença entre os valores declarados dos bens permutados quando esta for superior à diferença entre os valores patrimoniais tributários.

c) A liquidação do imposto é efectuada apenas quando o adquirente liquidar a diferença entre os valores declarados dos imóveis.

d) Nenhuma das anteriores.

Exame de 31/10/2009

4.º Incidência subjectiva

c) Nos contratos de troca ou permuta de bens imóveis, qualquer que seja o título por que se opere, o imposto é devido pelo permutante que receber os bens de maior valor, entendendo-se como de troca ou permuta o contrato em que as prestações de ambos os permutantes compreendem bens imóveis, ainda que futuros;

Artigo 5.º Nascimento da obrigação tributária

3 - Nos contratos de permuta de bens presentes por bens futuros, a transmissão, relativamente a estes, ocorre logo que os mesmos se tornem presentes, a não ser que, por força das disposições do presente Código, se tenha de considerar verificada em data anterior.

12.º Valor tributável

4.ª Nas permutas de bens imóveis, toma-se para base da liquidação a diferença declarada de valores, quando superior à diferença entre os valores patrimoniais tributários;

Artigo 22.º Momento da liquidação

1 - A liquidação do IMT precede o acto ou facto translativo dos bens, ainda que a transmissão esteja subordinada a condição suspensiva, haja reserva de propriedade, bem como nos casos de contrato para pessoa a nomear nos termos previstos na alínea b) do artigo 4.º, salvo quando o imposto deva ser pago posteriormente, nos termos do artigo 36.º.

Artigo 36.º Prazos para pagamento

10 - No caso previsto no n.º 3 do artigo 5.º, o imposto deve ser pago nos termos seguintes:
a) Tratando-se de prédios a construir, antes da celebração do contrato;

Exame da CTOC – Outubro de 2009 Grupo I

} Resposta:

Alínea b).

} Justificação: Permuta de bens presentes por bens futuros

} Art.º 4.º c), art.º 5.º n.º 3, art.º 12.º regra 4.ª, art.º 22.º n.º 1 e art.º 36.º n.º 10 a) do CIMT

Exame de 14/03/2009

Em Agosto de 2008, a SdoC, LDA. celebrou um contrato-promessa de compra e venda de um terreno rústico situado perto da zona das pedreiras que explora. Nessa data, o valor acordado para a transacção do terreno foi 300 000 € e a empresa obrigou-se a outorgar a escritura de compra e venda até 31 de Dezembro de 2008. As despesas com a escritura de compra e venda e com os registos desse terreno acabariam por totalizar 5 000€. E entretanto, a SdoC, LDA. pagou – correctamente e de acordo com a lei – o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) relativo à transacção descrita.

QUESTÃO 20.:

Relativamente ao IMT suportado e pago SdoC, LDA.:

- a) O pagamento do IMT totalizou 15 000€ e foi efectuado aquando da celebração do contrato-promessa de compra e venda.**
- b) O pagamento do IMT totalizou 15 000€ e foi efectuado antes da celebração da escritura de compra e venda.**
- c) O pagamento do IMT totalizou 19 500€ e foi efectuado aquando da celebração do contrato-promessa de compra e venda.**
- d) O pagamento do IMT totalizou 19 500€ e foi efectuado antes da celebração da escritura de compra e venda.**

Exame de 14/03/2009

Artigo 12º - Valor tributável

1 - 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.

Artigo 17º - Taxas

1 - As taxas do IMT são as seguintes:

c) Aquisição de prédios rústicos - 5%;

Artigo 22º - Momento da liquidação

1 - A liquidação do IMT precede o acto ou facto translativo dos bens, ainda que a transmissão esteja subordinada a condição suspensiva, haja reserva de propriedade, bem como nos casos de contrato para pessoa a nomear nos termos previstos na alínea b) do artigo 4.º, salvo quando o imposto deva ser pago posteriormente, nos termos do artigo 36.º

Exame da CTOC – Março de 2009 Grupo I

} Resposta:

Alínea b).

} Justificação: IMT

} Art.º 12.º n.º 1, art.º 17.º c) art.º 22.º n.º 1 do CIMT

Exame de 08/11/2008

QUESTÃO 30.:

A Sociedade Palco das Emoções, Lda. foi constituída em 1996 por cinco sócios. Em 1998, a sociedade adquiriu um imóvel por 400.000€. Em 2004, ocorreu uma transformação em sociedade anónima. Em 2008, um dos accionistas, titular de 15% do capital social, comprou a totalidade das acções da sociedade aos restantes sócios fundadores, por um preço superior ao valor nominal. Esta operação de aquisição de acções:

- a) Não tem qualquer implicação em sede de IMT.
- b) Implica o pagamento de IMT, uma vez que é equiparada a transmissão onerosa de imóveis.
- c) Implica o pagamento de imposto do selo, uma vez que é equiparada a uma transmissão gratuita.
- d) Implica o pagamento de IVA.

Artigo 2.º - Incidência objectiva e territorial

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.

2 - Para efeitos do n.º 1, integram, ainda, o conceito de transmissão de bens imóveis:

d) A aquisição de partes sociais ou de quotas nas sociedades em nome colectivo, em comandita simples ou por quotas, quando tais sociedades possuam bens imóveis, e quando por aquela aquisição, por amortização ou quaisquer outros factos, algum dos sócios fique a dispor de, pelo menos, 75% do capital social, ou o número de sócios se reduza a dois, sendo marido e mulher, casados no regime de comunhão geral de bens ou de adquiridos.

Exame da CTOC – Novembro de 2008 Grupo II

} Resposta:

Alínea a).

} Justificação: Incidência

} Alínea d) do n.º 2 do artigo 2.º do CIMT, à contrário, pois trata-se de uma SA e não sociedade por quotas

Exame de 08/03/2008

Em 27 de Dezembro de 2007, a FRUTAC, LDA. adquiriu, por 200.000€, o imóvel da sua sede e fábrica, cujo valor patrimonial era, nessa altura, de 230.000€. As despesas com a escritura de compra e venda e os registos totalizaram 2 000€. A empresa pagou também o IMT.

QUESTÃO 19.:

Qual o montante do IMT que foi pago pela FRUTAC, LDA.?

- a) 12.000€.**
- b) 13.000€.**
- c) 14.950€.**
- d) Nenhuma das anteriores.**

Artigo 2.º - Incidência objectiva e territorial

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.

Artigo 12.º - Valor tributável

1 - 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.

Artigo 17.º - Taxas

1 - As taxas do IMT são as seguintes:

d) Aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas - 6,5%.

Exame da CTOC – Março de 2008 Grupo I

} Resposta:

Alínea c).

} Justificação: Liquidação

} Artigo 2.º n.º 1, artigo 12.º n.º 1 e artigo 17.º n.º 1 d) do CIMT

} Cálculos: Taxa $6,5 \times 230.000 = 14.950\text{€}$.

Exame de 17/11/2007

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.

QUESTÃO 22.:

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

Artigo 8.º - Sujeito passivo

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

Exame da CTOC – Novembro de 2007 Grupo I

} Resposta:

Alínea b).

} Justificação: Incidência - Aquisição de
imóveis

} Art.º 8.º n.º 1 do CIMI

Exame de 7/07/2007

Com efeitos a partir de Abril de 2007, a TOCLINIC, LDA. rescindiu o contrato de arrendamento que tinha celebrado com a RENTIL, LDA. e adquiriu o andar objecto desse contrato, local onde continua a desenvolver a actividade. O preço do imóvel foi estabelecido em 400.000€, montante pelo qual foi outorgada a escritura de compra e venda. O valor patrimonial tributário (VPT) foi fixado em 350.000€.

QUESTÃO 11.:

A aquisição do imóvel pela TOCLINIC, LDA.:

- a) Está sujeita a IMT e o montante liquidado a título deste imposto é 26.000€;
- b) Está sujeita a IMT e o montante liquidado a título deste imposto é 24.440€;
- c) Está sujeita a IMT e o montante liquidado a título deste imposto é 22.750€;
- d) É uma operação isenta de IMT.

Artigo 1.º - Incidência geral

1 - O imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) incide sobre as transmissões previstas nos artigos seguintes, qualquer que seja o título por que se operem.

Artigo 12.º - Valor tributável

1 - 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.

2 - No caso de imóveis omissos na matriz ou nela inscritos sem valor patrimonial tributário, bem como de bens ou direitos não sujeitos a inscrição matricial, o valor patrimonial tributário é determinado nos termos do CIMI.

Artigo 17.º - Taxas

1 - As taxas do IMT são as seguintes:

d) Aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas - 6,5%.

Exame da CTOC – Julho de 2007 Grupo I

} Resposta:

Alínea a).

} Justificação: Incidência - aquisição de imóveis

} Art.º 1.º n.º 1, art.º 12.º n.º 1 e n.º 2 e art.º 17.º n.º 1 d)
do IMT

} Cálculos: $400.000\text{€} \times 6,5 = 26.000\text{€}$

Exame de 14/04/2007

QUESTÃO 28.:

O Sr. Alberto Mota fez uma permuta com o Sr. Bernardo Costa, entregando-lhe um terreno e recebendo em troca uma loja, que avaliaram em 80 000€ e 70 000€, respectivamente. Os valores patrimoniais dos imóveis foram fixados definitivamente em 50 000€ e 65 000€, ainda respectivamente.

- a) O Sr. Alberto Mota paga IMT sobre 65 000€;**
- b) O Sr. Alberto Mota paga IMT sobre 15 000€;**
- c) O Sr. Bernardo Costa paga IMT sobre 10 000€;**
- d) O Sr. Bernardo Costa paga IMT sobre 80.000€.**

FISCALIDADE



Artigo 1º - Incidência geral

1 - O imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) incide sobre as transmissões previstas nos artigos seguintes, qualquer que seja o título por que se operem.

2 - Para efeitos do IMT, o conceito de prédio é o definido no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

Artigo 4º - Incidência subjectiva

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

c) Nos contratos de troca ou permuta de bens imóveis, qualquer que seja o título por que se opere, **o imposto é devido pelo permutante que receber os bens de maior valor**, entendendo-se como de troca ou permuta o contrato em que as prestações de ambos os permutantes compreendem bens imóveis, ainda que futuros;

Artigo 12.º - Valor tributável

1 - 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.

4 - O disposto nos números anteriores entende-se, porém, sem prejuízo das seguintes regras:

Regra 4.ª Nas permutas de bens imóveis, toma-se para base da liquidação a diferença declarada de valores, quando superior à diferença entre os valores patrimoniais tributários;

Exame da CTOC – Abril de 2007 Grupo II

} Resposta:

Alínea b).

} Justificação: Incidência – Permuta

} Art.º 1.º n.º 1 e n.º 2, art.º 4.º c) e art.º 12.º n.º 4 regra 4ª do CIMT – o imposto é devido pela diferença de maior valor (valores declarados ou valores patrimoniais)