

APEMIP

ASSOCIAÇÃO DOS PROFISSIONAIS E EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE PORTUGAL

PORTUGAL

- SISTEMA FISCAL SOBRE O PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

OS IMPOSTOS SOBRE O PATRIMÓNIO

- IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) -

O IMI é um imposto que incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios (rústicos, urbanos ou mistos) situados em Portugal.

É um imposto municipal, cuja receita reverte para os respectivos municípios.

Substituiu a Contribuição Autárquica e entrou em vigor em 01.12.2003.

- Incidência -

Como referido, o IMI incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios ou imóveis (rústicos, urbanos ou mistos) situados em território português, cuja receita reverte a favor dos Municípios onde os mesmos se localizam.

Ora, para entendimento deste imposto, é essencial o conhecimento de três conceitos: o de (1) prédios ou imóveis, o de (2) sujeitos passivos (que estão obrigados ao pagamento do imposto) e o de (2) valor patrimonial tributário.

(1) Para este efeito, considera-se 'prédio ou imóvel':

a) Toda a fracção de território, incluindo as águas, plantações, edifícios ou construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência, que faça parte do património de uma pessoa singular ou colectiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico;

b) As águas, plantações, edifícios ou construções, autónomas relativamente ao terreno onde se encontram implantados, embora situados numa fracção de território que constitua parte integrante de um património diverso, ou não tenha natureza patrimonial.

Para efeitos do IMI, cada fracção autónoma, no regime de propriedade horizontal, é havida como constituindo um prédio.

Quanto à sua classificação, os prédios estão organizados da seguinte forma:

a) Prédio Rústico – terrenos situados fora de um aglomerado urbano, que tenham um destino agrícola, ou não tendo esse destino, não sejam classificados para construção e os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano apenas com destino agrícola.

b) Prédio Urbano – todos os que não são classificados como rústicos, com destino habitacional, industrial ou para serviços, terrenos para construção situados dentro ou fora dos aglomerados urbanos, para tal licenciados.

c) Prédio Misto – os que têm uma parte rústica e outra urbana, mas em que nenhuma delas pode ser classificada como principal.

(2) O conceito de 'sujeito passivo' (quem está sujeito ao pagamento deste imposto):

O IMI é devido por quem for proprietário, usufrutuário ou superficiário de um prédio, em 31 de Dezembro do ano a que o mesmo respeitar.

No caso das heranças indivisas o IMI é devido pela herança indivisa representada pelo Cabeça de Casal.

(3) O que é o Valor Patrimonial Tributário (VPT)?

O valor patrimonial tributário dos prédios é determinado por avaliação, com base numa declaração, em documento próprio, do sujeito passivo. Sempre que necessário a avaliação é precedida de vistoria.

A avaliação dos prédios rústicos pode ser de base cadastral, não cadastral ou directa. A dos prédios urbanos é sempre directa.

- Cálculo do Valor Patrimonial -

- Prédios rústicos:

O valor patrimonial tributário dos prédios rústicos corresponde ao produto do seu rendimento fundiário pelo factor 20, arredondado para a dezena de euros imediatamente superior.

Por sua vez, o rendimento fundiário corresponde ao saldo de uma conta anual de cultura em que o crédito é representado pelo rendimento bruto e o débito pelos encargos de exploração e apura-se a partir da soma dos rendimentos das suas parcelas com os das árvores dispersas nelas existentes, quando pertencentes ao titular do direito ao rendimento do prédio e se, no seu conjunto, tiverem interesse económico.

A avaliação de base cadastral é efectuada sob a superintendência da Direcção-Geral dos Impostos, com base nos elementos do cadastro predial a fornecer pelo Instituto Geográfico Português.

A avaliação de base não cadastral consiste na elaboração dos quadros de qualificação e classificação, dos quadros de tarifas e na distribuição parcelar feitos nos termos dos artigos seguintes e é efectuada sob a superintendência da Direcção-Geral dos Impostos, com base nos elementos do cadastro predial a fornecer pelo Instituto Geográfico Português e é efectuada nos municípios onde não vigore o cadastro predial ou geométrico, bem como nas zonas de cadastro diferido.

A avaliação directa consiste na medição da área dos prédios e na determinação do seu valor patrimonial tributário, cabendo a iniciativa da primeira avaliação de um prédio rústico ao chefe de finanças, com base nas declarações apresentadas pelos sujeitos passivos ou em quaisquer elementos de que disponha, e é efectuada aos prédios omissos ou àqueles em que se verificaram modificações nas culturas ou erro de área de que resulte alteração do seu valor patrimonial tributário.

- Prédios urbanos:

O valor patrimonial tributário de prédios urbanos para habitação, comércio, indústria e serviços resulta da seguinte expressão:

$$Vt = Vc.A.Ca.CI.Cq.Cv.$$

Em que:

Vt = é o valor patrimonial tributário

Vc = é o valor base dos prédios edificados que corresponde ao custo médio¹² de construção por m² adicionado do valor do m² do terreno de implantação, fixado em 25% daquele custo.

A = é a área bruta de construção acrescida da área excedente à área de implantação

Ca = é o Coeficiente de afectação

CI = é o Coeficiente de localização

Cq = é o Coeficiente de qualidade e conforto

Cv = é o Coeficiente de vetustez

Nota: Existem regras específicas para a tributação de prédios urbanos arrendados.

- Taxas -

Ao valor patrimonial tributário dos prédios são aplicáveis as seguintes taxas:

- a) Prédios rústicos: 0,8%;
- b) Prédios urbanos: de 0,4% a 0,7%;
- c) Prédios urbanos avaliados nos termos do Código do IMI: de 0,2% a 0,4%.

Tratando-se de prédios mistos (constituídos por uma parte rústica e outra urbana), aplicar-se-á ao valor patrimonial tributário de cada parte à respectiva taxa.

Os prédios que sejam propriedade de entidades com domicílio fiscal em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por Portaria, vulgarmente designadas como “offshores”, são tributados à taxa de 1% independentemente do tipo de prédio que possuam.

As taxas relativas a prédios urbanos devolutos (desabitado/desocupado) há mais de um ano, são elevadas para o dobro e anualmente para o triplo, no caso dos prédios em ruínas.

-Isenções -

Ficam isentos de IMI, os prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar e arrendamento para habitação, e que sejam efectivamente afectos a tal fim no prazo de 6 meses após a verificação de qualquer das situações descritas, cabendo ao sujeito passivo solicitar a isenção até ao termo dos 60 dias subsequentes àquele prazo.

Valor patrimonial tributário (euros)	Período de isenção (anos)
Até 157.500	8
Mais de 157.500 e até 236.250	4

Estas isenções terão que ser requeridas pelos sujeitos passivos, até 60 dias após o período de 6 meses que têm para afectação do imóvel a habitação própria e permanente e que começa a contar a partir da data da escritura pública de aquisição do prédio ou da conclusão das obras.

Os prédios integrados em empreendimentos a que tenha sido atribuída a utilidade turística ficam isentos de IMI por um período de 7 anos.

Os prédios urbanos objecto de reabilitação ficam igualmente isentos de IMI por um período de 2 anos a contar da emissão da licença camarária.

- Liquidação -

A Direcção-Geral das Contribuições e Impostos envia anualmente ao contribuinte, o documento de cobrança, com discriminação dos prédios, respectivo valor patrimonial tributário e da colecta imputada a cada município.

O imposto é pago em duas prestações, nos meses de Abril e Setembro, desde que o seu montante seja superior a 250€. Sendo igual ou inferior a este valor deve ser liquidado, de uma só vez, durante o mês de Abril.

Os sujeitos passivos que residam fora de Portugal devem nomear um representante * com domicílio fiscal no território nacional, o que pode ser feito, em qualquer serviço de finanças ou serviço de apoio ao contribuinte ou ainda na página oficial da DGCI na Internet (www.portaldasfinancas.gov.pt.)

Podem ainda efectuar o pagamento por home banking, após consulta dos documentos de cobrança na Internet.

*Nota: * Nos termos da Lei Geral Tributária Portuguesa “Os sujeitos passivos residentes no estrangeiro, bem como os que, embora residentes no território nacional, se ausentem deste por período superior a seis meses, bem como as pessoas colectivas e outras entidades legalmente equiparadas que cessem a actividade, devem, para efeitos tributários, designar um representante com residência em território nacional.”*

- IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT) -

O IMT é um imposto que incide sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito sobre bens imóveis e a constituição ou extinção de diversos tipos de relações contratuais conexas com imóveis situados em território português.

Substituiu o imposto municipal de sisa a partir de 01 de Janeiro de 2004.

- Incidência -

Como referido, o IMT incide sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito sobre bens imóveis e a constituição ou extinção de diversos tipos de relações contratuais conexas com imóveis situados em território português, que se encontram tipificadas na Lei.

O IMT incide sobre o valor constante do acto ou do contrato ou sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis (valor inscrito na matriz na data da liquidação), consoante o que for maior.

Ora, para entendimento deste imposto, é essencial o conhecimento de três conceitos: o de (1) prédios ou imóveis, o de (2) sujeitos passivos (que estão obrigados ao pagamento do imposto) e o de (2) valor patrimonial tributário.

(1) Para este efeito, considera-se 'prédio ou imóvel':

a) Toda a fracção de território, incluindo as águas, plantações, edifícios ou construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência, que faça parte do património de uma pessoa singular ou colectiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico;

b) As águas, plantações, edifícios ou construções, autónomas relativamente ao terreno onde se encontram implantados, embora situados numa fracção de território que constitua parte integrante de um património diverso, ou não tenha natureza patrimonial.

Para efeitos do IMI, cada fracção autónoma, no regime de propriedade horizontal, é havida como constituindo um prédio.

Quanto à sua classificação, os prédios estão organizados da seguinte forma:

a) Prédio Rústico – terrenos situados fora de um aglomerado urbano, que tenham um destino agrícola, ou não tendo esse destino, não sejam classificados para construção e os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano apenas com destino agrícola.

b) Prédio Urbano – todos os que não são classificados como rústicos, com destino habitacional, industrial ou para serviços, terrenos para construção situados dentro ou fora dos aglomerados urbanos, para tal licenciados.

c) Prédio Misto – os que têm uma parte rústica e outra urbana, mas em que nenhuma delas pode ser classificada como principal.

(2) O conceito de 'sujeito passivo' (quem está sujeito ao pagamento deste imposto):

O IMT é devido pelas pessoas, singulares ou colectivas, a quem se transmitam os bens imóveis, sem prejuízo da existência de regras especiais para algumas situações, nomeadamente.

- Nos contratos de permuta de bens imóveis (ainda que futuros), o imposto é devido pelo permutante que receber os bens de maior valor.

- Nos contratos de promessa de permuta com tradição (entrega/transferência) de bens apenas para um dos permutantes, o imposto será desde logo devido pelo adquirente dos bens, como se de compra e venda se tratasse, sem prejuízo de, conforme o que resultar do contrato definitivo, se proceder ou não, à anulação do imposto liquidado ao permutante adquirente.

(3) O que é o Valor Patrimonial Tributário (VPT)?

O valor patrimonial tributário é o valor inscrito na matriz na data da liquidação, considerando-se matriz predial o registo de que consta, 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.

As matrizes são actualizadas anualmente com referência a 31 de Dezembro.

No caso de não existir valor matricial, ou estarem inscritos na matriz sem valor tributário, o valor patrimonial será determinado nos termos do Código do IMI.

A Lei prevê ainda um conjunto de regras para situações especiais, tais como permutas, transmissões por dação, arrendamentos e sublocações a longo prazo, reforço de activo de sociedades, fusão ou cisão de sociedades, direito de superfície e expropriação por utilidade pública.

- Taxas -

As taxas do IMT são as seguintes:

a) Para prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação própria e permanente:

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas Percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 92.407	0	0
De mais de 92.407 e até 126.403	2	0,537 9
Demais de 126.403 e até 172.348	5	1,727 4
De mais de 172.348 e até 287.213	7	3,836 1
De mais de 287.213 e até 574.323	8	
De mais de 574.323	6 (taxa única)	

(*) No limite superior do escalão

b) Para prédios urbanos destinados a habitação secundária e arrendamento:

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas Percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 92.407	1	1,000 0
De mais de 92.407 e até 126.403	2	1,268 9
Demais de 126.403 e até 172.348	5	2,263 6
De mais de 172.348 e até 287.213	7	4,157 8
De mais de 287.513 e até 550.836	8	
De mais de 550.836	6 (taxa única)	

(*) No limite superior do escalão

c) Para prédios rústicos – 5%

d) Para outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas – 6,5%

e) Para prédios adquiridos por entidades situadas em território com regime fiscal claramente mais favorável (“Off-Shores”) – 8%

- Isenções -

Estão isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo valor que servira de base à liquidação não exceda 92.407€.

Entre outros, podem destacar-se, ainda, os seguintes casos que beneficiam de isenção de IMT:

- aquisições de imóveis (casas ou terrenos) até ao montante do dobro do saldo da conta emigrante que seja utilizado na compra. Por exemplo, se o preço do prédio for 100.000 EUR e o saldo da conta utilizado na compra for de 45.000 EUR, o IMT a pagar recai só sobre 10.000 EUR. Se o saldo utilizado for de, pelo menos, 50.000 EUR, a isenção é total, não havendo, assim, lugar a pagamento de IMT;
- aquisições de imóveis para habitação, localizados em certas zonas do interior do país e dentro de determinados preços, por jovens de 18 a 35 anos e para sua habitação própria e permanente;
- aquisições de terrenos agrícolas por jovens agricultores candidatos a determinados apoios estatais e desde que se destinem à sua primeira instalação, até ao limite de 92.407 EUR, sendo devido IMT pela parte do valor de aquisição do terreno que exceder este limite;
- aquisições de prédios classificados como património cultural ou como de interesse público, nacional ou municipal;
- aquisições de prédios para empreendimentos qualificados de utilidade turística.

- Liquidação -

A liquidação do IMT, deve ser efectuada pela pessoa para quem se transmitem os bens, para cujo efeito deve apresentar uma declaração de modelo oficial, em qualquer repartição de finanças ou por via electrónica.

O IMT deve ser pago no próprio dia da liquidação ou no primeiro dia útil seguinte, sob pena de esta ficar sem efeito. Se a transmissão ocorrer no estrangeiro, o pagamento do imposto deve efectuar-se durante o mês seguinte.

Se o IMT for liquidado juntamente com o Imposto de Selo, o prazo de pagamento deve ser o previsto para este último.

Nota: São simultaneamente sujeitas a IMT e a imposto do selo, 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, nos termos do artigo 964.º do Código Civil;*
- b) Por meio de sucessão testamentária com o encargo expresso 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.*