

APONTAMENTOS

Última actualização: 10-9-2016

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

INCIDÊNCIA

O IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis) incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos, situados em território português. O imposto é devido pelo proprietário, usufrutuário ou superficiário do prédio a 31 de dezembro do ano a que respeita.

O valor patrimonial tributário é determinado por avaliação, tendo por base o tipo de prédio.

TAXAS

IMÓVEIS	Taxa
Prédios urbanos	0,3% a 0,45%
Prédios rústicos	0,8%
Prédios detidos por entidades em paraísos fiscais (exceto pessoas singulares)	7,5%

PRAZO DE PAGAMENTO

- Valor total do IMI igual ou inferior a € 250 – numa prestação durante abril;
- Valor total do IMI dentre € 250 e € 500 inclusive – em duas prestações durante abril e novembro;
- Valor total do IMI superior a € 500 – em três prestações durante abril, julho e novembro.

ISENÇÕES/REDUÇÕES

- Prédios urbanos destinados a habitação própria permanente:

A isenção é aplicável por um período de **3 anos**, a prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário **não exceda € 125.000**, detidos por sujeitos passivos cujo rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior ao da aquisição, não haja excedido € 153.300.

Regime de salvaguarda de prédios urbanos

A coleta do IMI dos prédios urbanos que constituam habitação própria e permanente do sujeito passivo, não pode exceder, a cada ano, a coleta do IMI do ano anterior, adicionado do maior dos seguintes valores: € 75 ou um terço da diferença entre o IMI resultante do VPT fixado na avaliação atual e o que resultaria da avaliação anterior.

Este regime não é aplicável quando se verifique uma alteração do sujeito passivo do IMI no ano a que respeita o imposto, exceto nas transmissões gratuitas de que forem beneficiários o cônjuge, descendentes e ascendentes.

Ainda o aumento do IMI não é aplicável a sujeitos que cumpram as condições legais para a isenção de IMI e tenham mais de 65 anos.

Prédios de sujeitos passivos com dependentes a cargo

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução da taxa de IMI ao prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, de acordo com a seguinte tabela:

Número de dependentes a cargo	Dedução fixa
1	20€
2	40€
3 ou mais	70€

Prédios de reduzido valor patrimonial de sujeitos passivos de baixos rendimentos:

A isenção é aplicável a sujeitos passivos ou ao seu agregado familiar, cujo rendimento bruto, no ano anterior ao da aquisição, não seja superior a 2,3 vezes o valor anual do IAS e o valor patrimonial tributário global da totalidade dos prédios rústicos e urbanos pertencentes ao agregado familiar não exceda 10 vezes o valor anual do IAS.

Esta isenção abrange os arrumos, despensas e garagens, ainda que fisicamente separados, mas integrando o mesmo edifício ou conjunto habitacional, desde que utilizados exclusivamente pelo proprietário ou seu agregado familiar, como complemento da habitação isenta.

Se o sujeito passivo se encontra a residir num lar de terceira idade pode beneficiar da isenção prevista no presente artigo, efetuando até aquela data prova, junto da Autoridade Tributária e Aduaneira, de que o prédio ou parte de prédio urbano em causa antes constituía a sua habitação própria e permanente.

Prédios urbanos objeto de reabilitação urbana:

A isenção aplica-se a prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de 3 ou 5 anos, a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária ou da conclusão da reabilitação.

Prédios integrados em empreendimentos a que tenha sido atribuída a utilidade turística:

Beneficiam da isenção, por um período de 7 anos, os prédios integrados em empreendimentos a que tenha sido atribuída a utilidade turística.

Prédios urbanos da espécie outros destinados à produção de energia a partir de fontes renováveis:

Beneficiam de uma redução de 50% da taxa de IMI os prédios urbanos da espécie outros que sejam exclusivamente afetos à produção de energia a partir de fontes renováveis.

Outros benefícios com caráter ambiental atribuídos a imóveis:

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução até 15% da taxa de IMI, a aplicar aos prédios urbanos com eficiência energética.

Incentivos fiscais à atividade silvícola:

A isenção é aplicável a prédios rústicos que correspondam a áreas florestais abrangidas por zona de intervenção florestal, e os prédios rústicos destinados à exploração florestal submetidos a plano de gestão florestal.

Regime Fiscal de Apoio ao Investimento (RFAI):

As empresas que efetuem investimentos considerados relevantes podem beneficiar de isenção ou redução de IMI, por um período até 10 anos, relativamente aos prédios que sejam sua propriedade e que constituam aplicações relevantes.

COMO É CALCULADO O IMI?

A determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos resulta da seguinte expressão:

$$VT = VC \times A \times Ca \times CI \times Cq \times Cv$$

Em que:

VT = valor patrimonial tributário;

VC = valor base dos prédios edificados;

A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;

Ca = coeficiente de afetação;

CI = coeficiente de localização;

Cq = coeficiente de qualidade e conforto;

Cv = coeficiente de vetustez.

FATORES QUE PODEM REDUZIR O VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO

– Coeficiente de vetustez (Art. 44 do CIM):

Este coeficiente é composto por uma escala de valores que vão diminuindo à medida que o imóvel vai ficando mais velho. De acordo com o artigo 44º do CIMI, este valor pode diminuir até um máximo 61 anos (coeficiente 0,40), daqui em diante o coeficiente não reduz. Se o prédio for novo, o coeficiente é 1. De 2 a 8 anos é 0,90 e entre 9 e 15 anos é 0,85. Se tiver entre 16 e 25 anos é 0,80; 26 a 40 anos é 0,75; 41 a 50 anos é 0,65 e de 51 a 60 anos o coeficiente é 0,55.

Esta variável não é atualizada automaticamente e o valor considerado pode não ser o real, mas o do ano da avaliação. Assim, se o seu imóvel tiver sido avaliado no ano da emissão da licença de utilização e se, após três anos, pedir nova avaliação, o valor do imposto terá uma redução, apenas pelo efeito do coeficiente de vetustez, não considerando eventuais impactos de outras variáveis.

– Valor base dos prédios edificados:

Este coeficiente corresponde ao valor médio de construção por metro quadrado mais 25%, o que perfaz o preço do metro quadrado e que serve de referência ao apuramento do valor patrimonial tributário, de acordo com artigo 39º do CIMI.

O valor médio de construção é definido por portaria todos os anos (em 2016 é 482,40 euros) e este ano, pelo sétimo ano consecutivo, não sofre qualquer oscilação. Por conseguinte, o preço por metro quadrado mantém-se nos 603 euros.

$$VC = \text{valor base dos prédios edificados} = 482,40 \text{ euros} \times 1,25 (25\%) = 603 \text{ euros}$$

Veja aqui a evolução do valor base dos prédios edificados desde 2003. Para quem tem casa própria, e nunca pediu uma reavaliação do VPT, esta informação é relevante, uma vez que pode traduzir-se numa redução do imposto municipal sobre os imóveis a pagar. Antes de pedir a reavaliação, certifique-se que o preço está mais baixo do que o que vigorava quando comprou o imóvel.

– Coeficiente de localização:

É um dos elementos da fórmula de cálculo do VPT e varia entre 0,4 e 3,5, podendo, em situações de habitação dispersa em meio rural ser reduzido para 0,35, diz o artigo 42º do CIMI.

Os coeficientes de cada zona podem variar consoante se tratem de edifícios destinados a habitação, comércio, indústria ou serviços.

Na fixação deste coeficiente, consideram-se algumas características como: acessibilidades rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas, proximidade de equipamentos sociais (escolas, serviços públicos e comércio), transportes públicos e valor imobiliário.

Um aumento ou redução deste coeficiente pode significar um aumento ou redução do imposto.

Para informação adicional, por favor contate:

ESCRITÓRIO

Quinta do Amieiro lote 5 loja J Pascoal

Abraveses

3515-828 Viseu

T/F (+351) 232 450 118

TM (+351) 966 142 143

EMAIL geral@fiscosegur.com

GPS N 40.6880 W 7.9277

António Luís Fernandes

Sénior Partner e Fundador

antoniofernandes@fiscosegur.com

TM (+351) 961 386 190

A presente publicação foi elaborada pela Fiscosegur, Contabilidade, Fiscalidade e Consultoria, Lda com fins exclusivamente informativos, não devendo ser entendida como forma de publicidade. A informação disponibilizada bem como as opiniões aqui expressas são de carácter geral e não substituem, em caso algum, o aconselhamento técnico profissional para a resolução de casos concretos, não assumindo a Fiscosegur, Contabilidade, Fiscalidade e consultoria, Lda qualquer responsabilidade por danos que possam decorrer da utilização da referida informação. O acesso ao conteúdo desta publicação não implica a constituição de qualquer tipo de vínculo ou relação entre contabilista certificado e cliente ou a constituição de qualquer tipo de relação. A presente publicação é gratuita e a sua distribuição é de carácter reservado, encontrando-se vedada a sua reprodução ou circulação não expressamente autorizadas.

©2016 Fiscosegur, Contabilidade, Fiscalidade e Consultoria, Lda