

TRIBUTAÇÃO DO PATRIMÓNIO

Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Adicional ao IMI

ASPETOS FUNDAMENTAIS

AFP / CBS-ISCAC / FEUC

Seminário AFP / CBS-ISCAC / FEUC

Objetivos Gerais:

- ❖ Abordagem dos aspetos fundamentais da tributação do Adicional ao IMI

Objetivos específicos:

- ❖ Enquadramento da sujeição ao Adicional
- ❖ Caracterização: " um novo imposto ?"
- ❖ Âmbito da incidência objetiva
- ❖ Âmbito da incidência subjetiva
- ❖ Determinação do valor tributável, momento da liquidação e do pagamento

Adicional ao IMI

Capitulo XV CIMI – art.s 135.º-A a 135.º-K (aditado pela Lei n.º 42/2016, 28/12)

Objetivos:

- ❖ Diversificação das fontes de financiamento da Segurança Social;
- ❖ Alargamento da sua base de financiamento;
- ❖ Imposto sobre os detentores de maiores patrimónios imobiliários;
- ❖ Reforço da progressividade global do sistema;
- ❖ Consignação do imposto ao Fundo Estabilização Financeira da Segurança Social.

[Relatório OE_2017, Capitulo IV.2.3, pág. 57 e art. 1.º, n.º 2 CIMI, redação Lei n.º 42/2016, de 28/12]

Adicional ao IMI

“Um Novo Imposto ?” - “Especial”:

Regras de incidência objetiva diversas do IMI [art. 135.º-B / 1], que se reporta ao somatório do VPT da universalidade dos prédios de cada sujeito passivo

Regras de incidência subjetiva próprias [art. 135.º-A/4 afasta do conceito de sujeito passivo, por exemplo, as empresas municipais]

Momento específico na determinação da sujeição passiva pela referência à propriedade em 01 janeiro de cada exercício económico [art.º 135.º-A /3]

Regras de liquidação díspares, por referência ao mês de Junho [art. 135.º-G/4]

Prazo de pagamento, dissemelhante, por referência ao mês de setembro [art. 135.º-H].

Taxa tributação do Adicional é superior à do imposto a que se adiciona

Taxa do Adicional: [0,7%; marginal 1%]

Taxa IMI:]0,3% : 0,45%[

Adicional ao IMI

Incidência Objetiva:

O somatório dos valores patrimoniais tributários dos **prédios urbanos** situados em território português, **de que o sujeito passivo seja titular** [art. 135.º-B, n.º 1].

- ❖ Prédios Urbanos Habitacionais
 - ❖ Propriedade Horizontal
 - ❖ Propriedade Total, com partes suscetíveis de utilização independente
- ❖ Terrenos para Construção

Exclusão:

São **excluídos do adicional** os prédios urbanos classificados na matriz como «comerciais, industriais ou para serviços» e «outros» [alíneas b) e d) do n.º 1 do artigo 6.º CIMI] [n.º 2].

Desconsideração do VT [art. 135.º-C, n.º 3]:

Não será contabilizado no somatório o valor dos prédios que no ano anterior tenham estado:

- ❖ Isentos; ou, Não Sujeitos a tributação em IMI.

Adicional ao IMI

Incidência Subjetiva:

São sujeitos passivos do Adicional ao IMI:

- ❖ as pessoas singulares; e
- ❖ as pessoas coletivas
 - ❖ Estado, Regiões Autónomas, Autarquias Locais, ... PCDP

desde que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários de prédios urbanos situados no território português [art. 135.º-A / 1].

Exclusão: **Empresas Municipais** [art. 135.º-A /4]

Adicional ao IMI

Determinação do valor tributável

O valor tributável corresponde à soma dos VPT's, reportados a 1 de janeiro do ano a que respeita o adicional, dos prédios que constam nas matrizes prediais na titularidade do sujeito passivo [art.135.º-C/1].

Deduções:

Ao valor tributável serão deduzidas as seguintes importâncias [art.135.º-C/2]:

- ❖ € 600.000, quando o sujeito passivo seja uma pessoa singular;
- ❖ € 600.000, quando o sujeito passivo seja uma herança indivisa.

Desconsideração:

Do VPT dos prédios que no ano anterior tenham estado [art. 135.º-C, n.º 3]:

- ❖ Isentos; ou, Não Sujeitos a tributação em IMI.

Adicional ao IMI

Pessoas singulares:

- ❖ Residentes em território nacional; ou, ainda,
- ❖ Não residentes, nesse território.

Relativamente a estes sujeitos passivos, o princípio da "tributação regra" do Adicional, é o da tributação separada, relativamente aos membros do agregado familiar, na situação de casados ou de unidos de facto.

O VT corresponderá ao **somatório** dos VPT dos prédios urbanos que constam nas matrizes prediais na titularidade do sujeito passivo, ao qual serão deduzidos € 600.000 [art. 135.º-C, n.º 1 e alínea a) do n.º 2]:

Adicional ao IMI

Em síntese,

Salvo quanto aos imóveis que se enquadrem nas exceções [quer por exclusão, quer por **desconsideração**], **as Pessoas Singulares ficarão sujeitas ao adicional sobre o VPT dos prédios urbanos:**

- ❖ Que se destinem a habitação própria
- ❖ Que se destinem a arrendamento (?) / **habitacional**;
- ❖ Classificados como terrenos para construção;
- ❖ Os terrenos para construção que figurem no inventário de uma **Empresa (Pessoa Singular)** que tenha por atividade a "construção de edifícios para venda";
- ❖ Os prédios que figurem no inventário de uma **Empresa (Pessoa Singular)** que tenha por objeto a sua venda, "quer provenham da construção de **prédios para venda**, quer resultem da compra de **prédios para revenda**"

Adicional ao IMI

Em síntese,

As Pessoas Singulares, relativamente:

- ❖ Aos terrenos para construção que figurem no inventário da **Empresa (Pessoa Singular)** que tenha por atividade a "construção de edifícios para venda";
- ❖ Aos prédios que figurem no inventário da **Empresa (Pessoa Singular)** que tenha por objeto a sua venda, "quer estes provenham da construção de prédios para venda, quer resultem da compra de prédios para revenda",

poderão beneficiar da dedução dos € 600.000,[alínea a) n.º 2 art. 135.º-C], contrariamente ao que sucede com as pessoas coletivas: pelo que

Exceto no que se refere às **exceções** as **Pessoas Singulares** cuja atividade consista na "construção de prédios para venda" ou na "compra de prédios para revenda", ficarão sujeitas ao adicional sobre todo o VPT dos restantes prédios, **logo, também, relativamente àqueles que façam parte do seu inventário, ou seja, constituam mercadorias, detidas para venda.**

Adicional ao IMI

Pessoas Coletivas:

Sujeito passivo residente com atividade comercial, industrial ou agrícola a título principal,

Sujeito passivo residente sem atividade comercial, industrial ou agrícola a título principal (Ex: PCDP, Associações, Fundações, PCUP, IPSS's), ou ainda,

Sujeito passivo não residente com ou sem estabelecimento estável

Assimiladas:

São equiparadas a pessoas coletivas [art. 135.º-A / 2]

- ❖ quaisquer estruturas ou centros de interesses coletivos sem personalidade jurídica que figurem nas matrizes como sujeitos passivos do imposto municipal sobre imóveis
- ❖ a herança indivisa, representada pelo cabeça de casal

Trata-se de uma ampliação do conceito de pessoa coletiva que tem em vista adequar a presunção, quanto à propriedade, constante do n.º 4 do artigo 8.º CIMI.

Adicional ao IMI

Em síntese:

Salvo quanto aos imóveis que se enquadrem nas exceções [quer por exclusão, quer por **desconsideração**], **as Pessoas Coletivas ficarão sujeitas ao adicional sobre todo o VPT**, dos prédios urbanos:

- ❖ Os habitacionais que se destinem a "**arrendamento**," "**venda**" ou "**revenda**";
- ❖ Os terrenos para construção que constem do Inventário "não corrente" ou "corrente";
- ❖ Os que se **encontrem afetos a uso pessoal** dos titulares do respetivo capital, dos membros dos órgãos sociais ou de quaisquer órgãos de administração, direção, gerência ou fiscalização ou dos respetivos cônjuges, ascendentes e descendentes: pelo que,

No caso de **pessoas coletivas** cuja atividade consista:

- ❖ Na construção de prédios para venda; ou
- ❖ Na compra de prédios para revenda.

Ficarão sujeitas ao adicional sobre todo o VPT dos restantes prédios, logo, também, relativamente aos que façam parte do seu inventário, ou seja, constituam mercadorias, detidas para venda.

Adicional ao IMI

Opção pela tributação conjunta do Adicional ao IMI [art. 135.º-D]

Os sujeitos passivos **casados** ou em **união de facto** podem optar pela **tributação conjunta** do Adicional, somando-se os VPT's dos prédios na sua titularidade e multiplicando-se por dois o valor da dedução prevista (€ 600.000).

Neste caso, haverá uma única liquidação, sendo ambos os sujeitos passivos solidariamente responsáveis pelo pagamento do imposto [artigo 135.º-G / 2]

Os sujeitos passivos casados sob os regimes de comunhão de bens **que não exerçam a opção** prevista no número anterior podem identificar, através de declaração conjunta, a titularidade dos prédios, indicando aqueles que são bens próprios de cada um deles e os que são bens comuns do casal.

A opção será feita, exclusivamente, no Portal Finanças, de 1 de abril a 31 de maio, de cada ano [art. 135.º-D / 4] e [Portaria n.º 90-A/2017, de 1 de março]

Exemplo: **A**, casado com **B**, sob o regime de comunhão de adquiridos.

A, dispõe de PU / **bens próprios**, com VPT de € 1.000.000 e **B** dispõe de PU/**bens próprios** com VPT de € 200.000. No exercício da faculdade de "**opção pela tributação conjunta**" o direito à dedução de **B**, projeta-se na obrigação de **A**, dispensando, este, do respetivo adicional.

Adicional ao IMI

Heranças indivisas – artigo 135.º-E

A tributação "regra" das heranças indivisas será feita pela sua equiparação a Pessoa Coletiva [art. 135.º-A / 2]

- ❖ garantindo-se-lhe a dedução ao valor tributável de € 600.000 [art. 135.º-C, n.º 2, b)]
- ❖ fazendo-a tributar, relativamente a todo o restante, a uma taxa de 0,7% [art. 135.º-F / 1]

[Em síntese, a taxa marginal de 1% não se aplicará às heranças indivisas]

Adicional ao IMI

Heranças indivisas – artigo 135.º-E

A equiparação Pessoa Coletiva poderá ser afastada, mediante cumprimento, em prazo pré-determinado, de um mecanismo, cruzado, de declaração e validação que impõe a prestação de declarações específicas:

- ❖ a prestar pelo cabeça-de-casal da herança indivisa – “... de 1 a 31 de março.”
[art. 135.º-E, n.º 2]
- ❖ da responsabilidade dos herdeiros “de validação” a entregar: “... de 1 a 30 de abril.”
[art. 135.º-E, n.º 3]

Em 2017 estes prazos serão, respetivamente: “15 de março a 15 de abril” e “16 de abril a 15 de maio”
[art. 4.º da Portaria n.º 90-A/2017, de 1/03]

Sendo afastada a equiparação a pessoa coletiva, a quota-parte hereditária de cada herdeiro no VPT dos prédios da herança acresce ao VPT na titularidade de cada um dos herdeiros, para efeito do **somatório do VT** [art. 135.º-C], sobre o qual incidirá a liquidação [artigos 135.º-E / 4 e 135.º-G / 3]

Adicional ao IMI - Súmula da liquidação

+ Σ	VPT - Prédios urbanos, situados em território português	Situações Especiais	Normativo
-	Prédios com afetação a «Comércio»	Exclusão	art. 135.º-B / 2
-	Prédios com afetação a «Indústria»		
-	Prédios com afetação a «Serviços»		
-	Prédios com afetação a «Outros»		
-	Prédios isentos de IMI, no ano anterior	Desconsideração	art. 135.º-C / 3
-	Prédios não sujeitos a IMI, no ano anterior		
-	€ 600.00,00, sendo pessoa singular	Dedução	art. 135.º-C / 2, a)
-	€ 600.00,00, sendo herança indivisa	Dedução	art.135.º-C / 2, b)
=	Valor Tributável (se positivo)		

Adicional ao IMI

Taxas aplicáveis – artigo 135.º-F

Pessoas singulares, ao VT ≤ a € 1.000.000, após a dedução (€ 600.000), será aplicável a taxa de 0,7% [n.º 1].

Pessoas singulares, na parte do VT, > a € 1.000.000, será aplicável a taxa marginal de 1% [n.º 2].

Exemplo: Sujeito Passivo com um Valor Tributável de € 1.500.000:

$$\begin{aligned} 1.000.000 - 600.000 &= 400.000 * 0,7\% = & 2.800 \\ 1.500.000 - 1.000.000 &= 500.000 * 1\% = & 5.000 \\ \text{Adicional Total} & & = & \text{€ 7.800} \end{aligned}$$

Adicional ao IMI

Taxas aplicáveis – artigo 135.º-F

Pessoas singulares casadas ou unidas de facto, quando exercida a **opção pela tributação conjunta**, ao VT ≤ a € 2.000.000, após a dedução (€ 1.200.000), será aplicável a taxa de 0,7% [artigo 135-D, n.º 1].

Pessoas singulares casadas ou unidas de facto, quando exercida a **opção pela tributação conjunta**, na parte do valor tributável > a € 2.000.000, será aplicável a taxa marginal de 1% [n.º 2].

Exemplo: Sujeito Passivo "Casal" com um Valor Tributável de € 2.500.000:

$$\begin{aligned} 2.000.000 - 1.200.000 &= 800.000 * 0,7\% = & 5.600 \\ 2.500.000 - 2.000.000 &= 500.000 * 1\% = & 5.000 \\ \text{Adicional Total} & & = & \text{€ 10.600} \end{aligned}$$

Adicional ao IMI

Taxas aplicáveis – artigo 135.º-F

Herança indivisa, relativamente à qual não seja afastada a equiparação a pessoa coletiva, ao VT, após a dedução prevista (€ 600.000), será aplicável a taxa de 0,7% [n.º 1].

Exemplo: Herança indivisa com um Valor Tributável de € 1.500.000:

$$1.500.000 - 600.000 = 900.000 * 0,7\% = 6.300$$

$$\text{Adicional Total} = € 6.300$$

Nota: Como se constata não haverá lugar à aplicação da taxa marginal

Adicional ao IMI

Taxas aplicáveis – artigo 135.º-F

Às Pessoas coletivas, [exceto no que se refere aos prédios que se encontrem nas condições a seguir mencionadas], ao VT será aplicável a taxa de 0,4% [n.º 1].

Pessoas coletivas, ao VT resultante de **prédios afetos a uso pessoal** dos titulares do respetivo capital, dos membros dos órgãos sociais ou de quaisquer órgãos de administração, direção, gerência ou fiscalização ou dos respetivos cônjuges, ascendentes e descendentes, será aplicável [n.º 3]:

- ❖ a taxa de 0,7 %;
- ❖ a taxa marginal de 1 % à parcela do VT > € 1000.000.

Nota 1: Uso habitacional ou outro privado, por meio de “comodato” ou “contrato de cedência”, ainda que verbal – independentemente da relevação contabilística que lhe seja dada

Nota 2: **Como identificar os prédios afetos a uso pessoal ?** Mod. 22 – IRC – Anexo AIMI

Adicional ao IMI

Taxas aplicáveis – artigo 135.º-F

Aos prédios [todos os prédios urbanos (?)] **que sejam propriedade de entidades [singulares ou coletivas]** sujeitas a um regime fiscal mais favorável "**Offshore**", será aplicável a taxa de 7,5 %. [n.º 4]

Adicional ao IMI

Dedução do adicional à coleta do IRS – artigo 135.º-I

No caso de sujeitos passivos que detenham rendimentos imputáveis a prédios urbanos:

- ❖ quando tributados autonomamente [artigo 72.º, n.º 1, e) CIRS]; quer
- ❖ quando englobados no conjunto dos rendimentos [artigo 72.º, n.º 8 CIRS]; quer, ainda,
- ❖ relativamente aos rendimentos provenientes de:
 - ❖ hospedagem [a exploração de estabelecimentos de **alojamento local** na modalidade de moradia ou apartamento podem, a cada ano, optar pela tributação de acordo com a categoria F (art. 28.º /14 CIRS)]; ou
 - ❖ arrendamento, quando haja opção pela tributação no âmbito da Categoria B [artigo 4.º,n.º1, n) CIRS]

à coleta do IRS, gerada por esses rendimentos, e até à concorrência desta, **será deduzido o adicional** que se mostre devido sobre tais imóveis [n.ºs 1 e 2].

A dedução à coleta do adicional será desconsiderada no cálculo dos limites a que se refere o artigo 78.º / 7, CIRS.

Adicional ao IMI

Dedução do adicional à coleta do IRC – artigo 135.º-J

No caso de rendimentos gerados por imóveis, **no âmbito de atividades de arrendamento e hospedagem**.

Os SP podem optar por deduzir à coleta do IRC [art. 90.º/1, a) CIRC], na parte correspondente a esses rendimentos, o montante do Adicional pago durante o exercício a que respeita o imposto [n.º 1].

A opção implica a desconsideração como gastos ou perdas, do montante do Adicional, [n.º 2].

A dedução à coleta do IRC não será aplicável quando os imóveis sejam detidos, direta ou indiretamente, por entidade [pessoa coletiva] com sede ou domicílio em **"Offshore"** [n.º 3].

Adicional ao IMI

Situações especiais – artigo 135.º-K

Prédios subordinados ao n.º de verbete

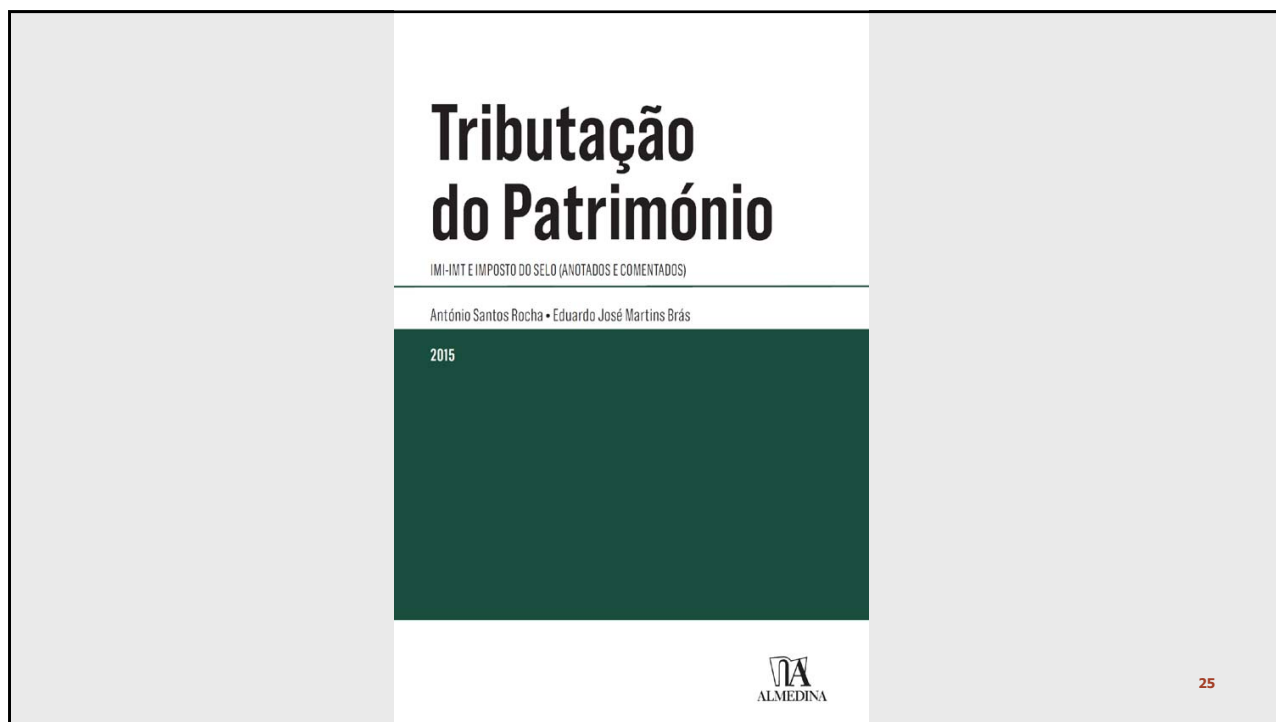
No âmbito C.C.A. aprovado pelo Dec. Lei 442-C/88, de 30/11; e Dec. Lei 287/2003, de 12/11, determinou-se à identificação dos prédios com o NIF.

Pese embora, existe, ainda hoje, um conjunto de prédios que se encontram subordinados ao número de verbete.

A normativo determina que nestas situações serão observadas, para efeitos do adicional, as regras aplicáveis às pessoas coletivas, ou seja,

- ❖ a aplicação da taxa de 0,4 % [art. 135.º-F, n.º 1];
- ❖ a desconsideração da dedução de "€ 600.000" [art. 135.º-C, n.º 2];
- ❖ a desconsideração da "dedução à coleta do IRS" [art. 135.º-I].

Assim, excluindo "Os prédios cuja classificação matricial seja de «comerciais, industriais ou para serviços» e «outros»", todos os outros ficarão sujeitos ao adicional, independentemente do seu valor patrimonial tributário.



CIMI – Adicional ao IMI

Bibliografia:

- **Tributação do Património - IMI – IMT e Imposto do Selo (Anotados e Comentados)**, Edições Almedina, Março 2015
António Rocha e Eduardo Brás

Grato pela atenção.