

Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CAPÍTULO XV

Adicional ao imposto municipal sobre imóveis

O presente trabalho assume caráter de continuidade e insere-se no contexto das “**Notas e Comentários**” que deram corpo à obra **Tributação do Património – IMI – IMT e Imposto do Selo**, (Anotados e Comentados), Edições Almedina, março de 2015, tendo como objetivo central abordar, no seu conjunto, o Capítulo XV do Código do IMI, que introduziu o adicional ao imposto municipal sobre imóveis, enquanto medida que procura alargar a base de financiamento da Segurança Social, diversificando as suas fontes de financiamento.

Coimbra, 21/02/2017

Elaborado por:
António dos Santos Rocha
Eduardo José Martins Brás

CAPÍTULO XV ⁽¹⁾

Adicional ao imposto municipal sobre imóveis

Artigos 135.º-A a 135-K do CIMI

Notas e comentários

No que concerne à epígrafe do atual Capítulo XV do CIMI – «Adicional ao imposto municipal sobre imóveis» –, não se nos afigura ter sido escolhida a mais feliz. De facto, tradicionalmente e da nossa ótica, um «adicional» a qualquer imposto, materializa-se na realidade que se acrescenta – se adiciona, se preferirmos – a outro imposto para, em conjunto com ele, ser cobrado.

Exemplo do acabado de afirmar é o adicional ao IUC – Imposto Único de Circulação (cfr. adicional criado pelo artigo 216.º da Lei n.º 82-B/2014, de 31/12 e mantido, para o ano de 2017, pelo artigo 236.º da Lei n.º 42/2016, de 28/12).

Ora, no caso presente, está-se perante um tributo completamente novo, com regras de incidência objetiva diversas do IMI (cfr. n.º 1 do art. 135.º-B que se reporta ao somatório do VPT da universalidade dos prédios de cada sujeito passivo e não a cada um desses prédios), com regras de incidência subjetiva próprias (cfr. artigo 135.º-A que afasta do conceito de sujeito passivo, por exemplo, as empresas municipais), com momento de avaliação da sujeição passiva específico (cfr. a referência à propriedade em 31/12 de cada ano referida pelo n.º 1 do artigo 8.º e a opção por idêntica análise com reporte a 01/01 de cada exercício económico constante do n.º 3 do art.º 135.º-A), com regras de liquidação díspares (cfr. n.º 2 do artigo 113.º que refere os meses de Fevereiro e Março, por oposição ao mês de Junho aludido pelo n.º 4 do artigo 135.º-G) e, até, com prazo de pagamento dissemelhante (cfr. artigo 120.º que reporta, no limite, aos meses de abril, julho e novembro, em contraponto com o mês de setembro prescrito pelo artigo 135.º-H).

Desta forma, como resulta do Relatório OE_2017, Capítulo IV.2.3. Orientações de Política Fiscal, Pág. 57, a nova tributação, introduz “... *um imposto que recai sobre os detentores de maiores patrimónios imobiliários, reforçando a progressividade global do sistema.*”, consignando a tributação “...*ao Fundo de Estabilização Financeira da Segurança Social ...*” correspondente “... *ao objetivo do programa do governo de alargar a base de financiamento da Segurança Social ...*”, procurando a diversificação das suas fontes de financiamento.

Assim, independentemente de qual tivesse sido a designação que se lhe quisesse atribuir, é nossa convicção que «Adicional ao imposto municipal sobre imóveis», não terá, certamente, sido a mais adequada. Talvez se mostrasse mais apropriada – sendo

¹ - O presente capítulo XV, com a epígrafe «Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis», que integra os artigos 135.º-A a 135.º-K, foi aditado pelo art. 219.º Lei n.º 42/2016, de 28/12 – Em vigor a 01/01/2017. O anterior capítulo XV foi renumerado como capítulo XVI. – cfr. artigo 221.º da Lei n.º 42/2016, de 28/12.

certo que, eventualmente, conduziria a uma “imagem”, quiçá, suscetível de criar desconforto – a designação de “Especial”, ao invés da utilizada.

Por outro lado, se pretendêssemos classificar economicamente este tributo segundo uma das formas tradicionais – agregados em Impostos Reais (ou Objetivos) e Pessoais (ou Subjetivos) – iríamos, porventura, ser confrontados com alguma dificuldade.

De facto, se os impostos de natureza real visam a tributação dos bens, abstraindo-se, esta, das condições pessoais, económicas e sociais do sujeito passivo – como são exemplos o IMI, o IMT ou o IVA –, os impostos de natureza pessoal, caracterizam-se por observar, quanto à tributação, determinadas realidades intrínsecas a cada contribuinte – exemplos desta espécie de tributos são o IRS ou o IRC –, as quais se podem materializar na preocupação com a própria realidade pessoal de cada sujeito passivo e este adicional fá-lo, desde logo, no n.º 1 do artigo 135.º-B.

Desta sorte e se pretendêssemos usar de um maior purismo na classificação acima referida, teríamos de concluir que, rigorosamente, estaríamos em presença de um tributo de natureza real – já que o seu escopo é a tributação dos bens, no caso a soma dos VPT’s dos prédios urbanos situados em território português –, mas imbuído de algumas características normalmente assacadas aos impostos de natureza pessoal, razão pela qual, no limite, podemos, até, concluir tratar-se de um imposto de natureza mista.

Resulta, então, da análise ao aditamento previsto no art. 219.º da Lei 42/2016, de 28/12_OE_2017, artigos 135-A a 135-K do CIMI, que o adicional assume, com as ressalvas acima expressas, características de um imposto de natureza real, tanto mais que o mesmo se fundamenta numa lógica de tributação dos “maiores patrimónios imobiliários” e não de rendimento, razão pela qual, devem ser desconsiderados quaisquer encargos, designadamente financeiros e de manutenção ou conservação que incidam sobre os imóveis a ele sujeitos, desprezando o princípio da tributação da riqueza líquida, e, ainda, o seguinte:

1 - São sujeitos passivos do Adicional, todas as Pessoas Singulares ou Coletivas, quer sejam residentes em território nacional, quer sejam não residentes nesse território, desde que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários de prédios urbanos situados no território português, com exclusão das empresas municipais [art. 135.º-A/4].

Repare-se que, a exclusão da tributação, refere-se às empresas municipais e não, por exemplo, aos Municípios ou ao próprio Estado. Em todo o caso, sendo certo que, os prédios urbanos cuja propriedade seja destas entidades – Municípios ou Estado –, estarão, *ab initio*, sujeitas ao Adicional, embora, por via da isenção de IMI, com referência ao ano anterior, de que gozam, não serão, do mesmo modo, tributadas em sede deste Adicional [art. 135.º-C/3].

1.1 – A tributação do Adicional haverá de seguir o princípio de que “*A tributação do património deve contribuir para a igualdade entre os cidadãos*” [artigo 104.º /3 da CRP] e, diremos nós, entre as empresas.

1.2 – O marco determinante da sujeição ao Adicional será aferido tomando por base os valores patrimoniais tributários dos prédios cuja titularidade conste das matrizes

prediais, na data de 1 de janeiro do ano a que o mesmo respeita, em nome do sujeito passivo [artigo 135.º-G / 1].

2 - O Adicional ao IMI incide sobre o **Somatório** dos Valores Patrimoniais dos **prédios urbanos situados em território português de que o sujeito passivo seja titular, com as seguintes ressalvas:**

2.1 – Serão excluídos desse somatório os Prédios com a classificação matricial de “*«comerciais, industriais ou para serviços» e «outros»*” [art. 135.º-B / 2];

Note-se, desde logo, que, mesmo até pelo facto de se estar em presença de um “Adicional” ao IMI, este acolhe diversas realidades que estão, não só ali previstas, como, também, é o IMI que lhes dá a respetiva noção.

Refere-se isto a propósito de algumas realidades matriciais que se distanciam, de alguma forma, dos conceitos civilísticos de prédio e de que são exemplo os prédios urbanos que, para efeitos de IMI, são averbados, quanto ao Tipo/Fracção, como «A – Propriedade Total com Divisões», isto é, os prédios urbanos que, sendo unos, são avaliados segundo critérios, ou regras, distintos, já que integram uma “parte” destinada a comércio, por exemplo, e outra destinada à habitação.

Repare-se que, estas realidades, em sede de tributação do Património, sofrem diferentes tratamentos, consoante se esteja, por exemplo, em presença de IMI, ou em presença de IMT ou Imposto do Selo. De facto, em sede de IMI, são tratados como “dois prédios” distintos, sendo, “cada uma das partes”, avaliada segundo regras específicas – habitação, comércio, indústria ou serviços –, conforme a “afetação” que lhe é assacada.

Já quanto ao IMT ou ao Imposto do Selo, o tratamento é diverso, ou seja, estes tributos “olham” para essa realidade – e bem, na nossa ótica –, como se de um único prédio se tratasse (operando-se, por exemplo, a respectiva transmissão por título oneroso, a taxa incidente será a referida na alínea d) do n.º 1 do artigo 17.º do CIMT).

Importa, então, tentar proceder à análise da, eventual, incidência do Adicional ao IMI ora em apreciação.

Em nossa opinião, tratando-se de um Adicional a determinado tributo, parece-nos mais ajustado que, a tributação, siga, tão de perto quanto possível, o mesmo itinerário que é percorrido pelo tributo a que, este, se adiciona.

Assim, parece-nos mais adequado que, este Adicional, faça a destrição, tal como é feito na liquidação do IMI, com referência a cada parte susceptível de utilização independente e, assim, incidirá apenas sobre “a parte” – já não sobre o prédio – que não tenha afetação coincidente com uma das excepcionadas pelo n.º 2 do artigo 135.º-B.

A alternativa seria prescindir da incidência em razão da funcionalidade, atendendo apenas à literalidade da afetação da parte do prédio, induzindo, talvez, algum constrangimento que, cremos, não terá andado a par da concepção deste Adicional.

Naturalmente que estamos cientes de, eventual, crítica, já que, numa interpretação puramente literal, esta conclusão não será consensual, mas cremos será aquela que

melhor se enquadra na racionalidade económica, aquela que maior equidade induz e que não andar arredada do “espírito do legislador”.

2.2 – Não será considerado, nesse somatório, o valor patrimonial tributário dos prédios que no ano anterior tenham estado isentos ou não sujeitos a tributação em IMI [art. 135.-C/3]

2.3 – O valor tributável corresponde à soma dos valores patrimoniais tributários, ao qual serão deduzidas as seguintes importâncias [art. 135.-C/1 e 2]:

- a) –  600.000, quando o sujeito passivo é uma pessoa singular;
- b) –  600.000, quando o sujeito passivo é uma herança indivisa.

3 – O que, desde logo, nos levanta um conjunto de questões:

3.1 – Quando se tratar de **sujeito passivo pessoa coletiva, residente** com atividade comercial, industrial ou agrícola a título principal, **residente** sem atividade comercial, industrial ou agrícola a título principal (exemplo: Associações, Fundações, PCUP, IPSS's e congneres), ou ainda, **não residente** com ou sem estabelecimento estável:

Assimilação a pessoa coletiva:

Por força do preceituado pelo n.é 2 do artigo 135.é-A, são “... *equiparadas a pessoas coletivas quaisquer estruturas ou centros de interesses coletivos sem personalidade jurídica que figurem nas matrizes como sujeitos passivos do imposto municipal sobre imóveis, ...*”.

Trata-se de uma ampliação do conceito de pessoa coletiva que tem em vista adequar a este novo tecido normativo a presunção, quanto à propriedade, constante do n.é 4 do artigo 8..

Estarão excluídos do adicional:

- Os prédios cuja classificação matricial seja de “comerciais, industriais ou para serviços” e outros”;
- Os prédios que, eventualmente, tenham estado “isentos de IMI”, no ano anterior;
- Os prédios que, eventualmente, tenham estado “não sujeitos a IMI”, no ano anterior, aqui se inserindo as situações contempladas nas alíneas d) e e) do n.é 1 e n.é 4 do art. 9. do CIMI, ou seja:
 - Os terrenos para construção que tenham passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objecto a construção de edifícios para venda, até ao fim do 3. ano seguinte ao da sua inscrição no inventário; e
 - Os prédios que tenham passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objecto a sua venda, quer estes provenham da construção de prédios para venda, quer resultem da compra de prédios para revenda, até ao fim do 2. ano seguinte ao da sua inscrição nesse inventário.

3.2 – O **que significa**, em síntese, que ficarão sujeitas ao adicional sobre todo o seu valor patrimonial tributário, relativamente aos imóveis que não tenham enquadramento

no número anterior, a exemplo dos que se destinem a arrendamento ou 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,

3.2.1 – No caso de **peessoas coletivas** cuja atividade consista na construção de prédios para venda ou na compra de prédios para revenda, com exclusão das situações contempladas em 3.1, ficarão sujeitas ao adicional sobre todo o valor patrimonial tributário dos restantes prédios, logo, também, relativamente àqueles que façam parte do seu inventário, ou seja, constituam as suas mercadorias, detidas para venda.

3.3 – Constituirá exceção ao referido em 3.1, o caso de **peessoas coletivas** que tenham sede, domicílio ou residência em "**Offshore**", atendendo a que a taxa aplicável – 7,5% – incidirá sobre todos os prédios que sejam propriedade dessas entidades [art. 135.º-F / 4], encontrando-se, igualmente, inibidas da dedução à coleta do IRC [artigo 135.º-J / 3].

4 – Quando se trate de pessoas singulares, residentes em território nacional ou, ainda, pessoas singulares não residentes, nesse território.

4.1 – Desde logo, 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 dos unidos de facto, quando estejamos em presença destas formas de agregação.

4.2 – O valor tributável corresponderá ao **somatório** dos valores patrimoniais tributários dos prédios 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]:

Não integram este somatório

- Os prédios cuja classificação matricial seja de “«comerciais, industriais ou para serviços» e «outros»”;
- Os prédios que, eventualmente, tenham estado “isentos de IMI”, no ano anterior;
- Os prédios que, eventualmente, tenham estado “não sujeitos a IMI”, no ano anterior, aqui se inserindo as situações contempladas nas alíneas d) e e) do n.º 1 e n.º 4 do art. 9.º do CIMI, ou seja:
 - Os terrenos para construção que tenham passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objecto a construção de edifícios para venda, até ao fim do 3.º ano seguinte ao da sua inscrição no inventário; e
 - Os prédios que tenham passado a figurar no inventário de uma empresa que tenha por objeto a sua venda, quer estes provenham da construção de prédios para venda, quer resultem da compra de prédios para revenda, até ao fim do 2.º ano seguinte ao da sua inscrição nesse inventário.

4.3 – O **que significa**, em síntese, que os terrenos para construção que tenham passado a figurar no inventário de uma empresa (pessoa singular) que tenha por atividade a “construção de edifícios para venda”, e, os prédios que tenham passado a figurar no inventário de uma 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”, que venham a integrar esse somatório, poderão beneficiar da dedução dos € 600.000, referidos na alínea a) do n.º 2 do art. 135.º-C, contrariamente ao que sucede com as pessoas coletivas, o que parece ferir, substancialmente, o princípio constitucional da igualdade, relativamente a esta questão: pelo que,

4.3.1 – Também no caso de **pessoas singulares** cuja atividade consista na “construção de prédios para venda” ou na “compra de prédios para revenda”, com exclusão das situações contempladas em 4.2, ficarão sujeitas ao adicional sobre todo o valor patrimonial tributário dos restantes prédios, logo, também, relativamente àqueles que façam parte do seu inventário, ou seja, constituam as suas mercadorias, detidas para venda.

4.4 – **Opção pela tributação conjunta do Adicional ao IMI.**

4.4.1 – Os sujeitos passivos casados e, ainda, aqueles que se encontrem em união de facto para efeitos do artigo 14.º CIRS, podem optar pela tributação conjunta do adicional – através de declaração a apresentar exclusivamente no Portal das Finanças, de 1 de abril a 31 de maio, de cada ano [art. 135.º-D /4] –, somando-se os valores patrimoniais tributários dos prédios na titularidade de ambos os cônjuges e multiplicando-se por dois o valor da dedução de € 600.000, prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo 135.º-D, havendo lugar, neste caso, a uma única liquidação, sendo ambos os sujeitos passivos solidariamente responsáveis pelo pagamento do imposto [artigo 135.º-G / 2].

4.4.2 – Ora, a faculdade da “opção pela tributação conjunta”, se se poderá compreender na ótica da gestão dos “bens comuns”, evidencia, no entanto, um benefício, em situações de diferenciação do somatório dos valores patrimoniais, quando um esteja sujeito ao adicional e o outro beneficie da dedução, ou seja, a dedução de um projetar-se-á na sujeição do outro, e, em nossa opinião, poderá vir a integrar situações com enquadramento em “planeamento fiscal” que, não se afigurando abusivo, poderá suscitar questões de equidade, face ao conhecimento / desconhecimento dos diversos obrigados fiscais.

Exemplo: A, casado com B, sob o regime de comunhão de adquiridos. A, dispõe de prédios urbanos / **bens próprios**, cujo somatório é igual a € 1.200.000 e B não dispõe de qualquer prédio inscrito na matriz em seu nome. 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.

4.5 – No entanto, constituirá exceção ao referido em 4.2, o caso de **pessoas singulares** que tenham residência em “Offshore”, atendendo a que a taxa aplicável – 7,5% – incidirá sobre todos os prédios que sejam propriedade dessas entidades [art. 135.º-F / 4], não se vislumbrando, contudo, qualquer inibição quanto à dedução do adicional, à coleta do IRS que se mostre devida nos termos do artigo 72.º, n.º 1, e) do CIRS.

5 – **Heranças indivisas – artigo 135.º-E**

A equiparação da herança indivisa a pessoa coletiva, prevista no n.º 2 do artigo 135.º-A

poderá ser afastada, mediante o cumprimento, em prazo pré-determinado, de um conjunto de formalismos que se encontram regulados no artigo 135.º-E.

Sendo afastada a equiparação da herança indivisa a pessoa coletiva, a quota-parte hereditária de cada herdeiro sobre o valor patrimonial tributário do prédio ou dos prédios que integram a herança indivisa acresce à soma dos valores patrimoniais tributários dos prédios que constam da matriz na titularidade de cada um dos herdeiros, para efeito de determinação do valor tributável previsto no artigo 135.º-C, sobre o qual incidirá a respetiva liquidação [artigos 135.º-E /4 e 135.º-G / 3].

Todavia, o legislador sabendo da dificuldade do afastamento dessa equiparação, principalmente por falta de cumprimento da condição prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 135.º-E, por razões de não concordância ou de não confirmação, por parte de todos os herdeiros, opta por tributar a herança indivisa, equiparando-a a pessoa coletiva, mas garantindo-lhe a dedução ao valor tributável de € 600.000 [alínea b) do n.º 2 do art. 135.º-C] e fazendo-a tributar, relativamente a todo o restante ⁽²⁾, a uma taxa de 0,7% [art. 135.º-F / 1].

Esta dificuldade está, claramente, patente no mecanismo, cruzado, de declaração e confirmação, insito nas alíneas do n.º 1 do art. 135.º-E, que impõe a prestação de declarações específicas, sendo que, a primeira – a prestar pelo cabeça-de-casal da herança indivisa – “... *deve ser apresentada de 1 a 31 de março.*” [cfr. n.º 2 do art. 135.º-E] –, enquanto que as declarações “de validação”, da responsabilidade dos herdeiros dessa herança indivisa, haverão de ser entregues “... *de 1 a 30 de abril.*”.

6 – Taxas aplicáveis – artigo 135.º-F

6.1 – No caso de **pessoa singular**, ao valor tributável, igual ou inferior a um milhão de euros, após a dedução prevista no n.º 2 do artigo 135.º-C (€ 600.000), será aplicável a taxa de 0,7% [n.º 1].

6.2 – No caso de **pessoa singular**, na parte do valor tributável, superior a um milhão de euros, será aplicável a taxa marginal de 1% [n.º 2].

Exemplo: Sujeito Passivo com um Valor Tributável de € 1.500.000

$$1.000.000-600.000 = 400.000 * 0,7\% = 2.800$$

$$1.500.000-1.000.000 = 500.000 * 1\% = 5.000$$

$$\text{Adicional Total} \qquad \qquad \qquad \text{€} = 7.800$$

6.3 – No caso de **pessoas singulares casadas ou unidas de facto**, quando exercida a **opção pela tributação conjunta**, ao valor tributável, igual ou inferior a dois milhões de euros, após a dedução prevista no n.º 2 do artigo 135.º-C (€ 1.200.000), será aplicável a taxa de 0,7% [artigo 135-D, n.º 1].

6.4 – No caso de **pessoas singulares casadas ou unidas de facto**, quando exercida a **opção pela tributação conjunta**, na parte do valor tributável, superior a dois milhões de euros, será aplicável a taxa marginal de 1% [n.º 2].

² - Significa, em síntese, que a taxa marginal de 1% não se aplicará às heranças indivisas.

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

$$2.000.000 - 1.200.000 = 800.000 * 0,7\% = 5.600$$

$$2.500.000 - 2.000.000 = 500.000 * 1\% = 5.000$$

$$\text{Adicional Total} \quad \quad \quad \text{€} = 10.600$$

6.5 – No caso de **herança indivisa**, relativamente à qual não seja afastada a equiparação a pessoa coletiva, ao valor tributável, após a dedução prevista no n.º 2 do artigo 135.º-C (€ 600.000), será aplicável a taxa de 0,7% [n.º 1].

6.6 – No caso de **pessoa coletiva**, exceto no que se refere aos prédios referidos no número seguinte, ao valor tributável será aplicável a taxa de 0,4% [n.º 1].

6.7 – No caso de **peçoas coletivas**, ao valor tributável resultante de prédios afetos a uso pessoal [habitacional ou outro privado, por meio de “comodato” ou “contrato de cedência”, ainda que verbal – independentemente da relevação contabilística que lhe seja dada] 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 a taxa de 0,7 %, ficando sujeito à taxa marginal de 1 % a parcela do valor que exceda um milhão de euros [n.º 3].

No “silêncio” do tributo quanto à forma de validar a afectação a uso pessoal, dos titulares do respectivo capital, de prédios urbanos cuja propriedade seja de pessoa colectiva, afigura-se-nos estar em presença de situações que não serão, desde início, alvo de tratamento, por falta de referencia na inscrição matricial, ou seja, cairão na alçada da regra geral de tributação do património das pessoas colectivas.

Mais tarde, em sede de Reclamação Graciosa – caso a “vantagem” seja do sujeito passivo –, ou de procedimento de Inspeção Tributária – caso se conclua por “vantagem” indevida –, essa realidade poderá ser objecto de alteração, sendo sempre certo que, tal como preceitua, designadamente, o n.º 1 do artigo 74.º da LGT, “*O ónus da prova dos factos constitutivos dos direitos da administração tributária ou dos contribuintes recai sobre quem os invoque.*”.

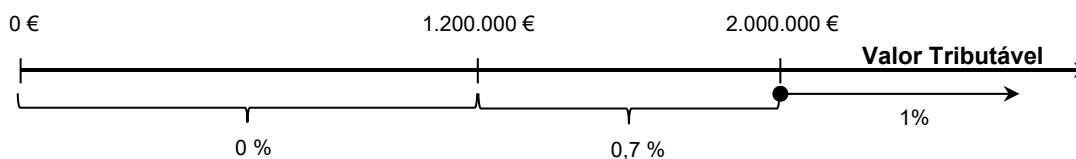
6.8 – **Aos prédios** [todos os prédios urbanos] **que sejam propriedade de entidades** [singulares ou coletivas] sujeitas a um regime fiscal mais favorável “Offshore”, será aplicável a taxa de 7,5 %.

6.9 – Em jeito de síntese gráfica e esquemática, poder-se-ia ilustrar o acabado de descrever da forma seguinte.

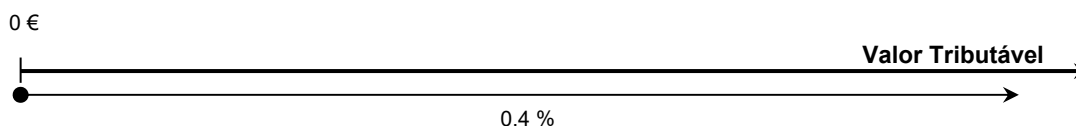
Pessoas Singulares e Heranças Indivisas:



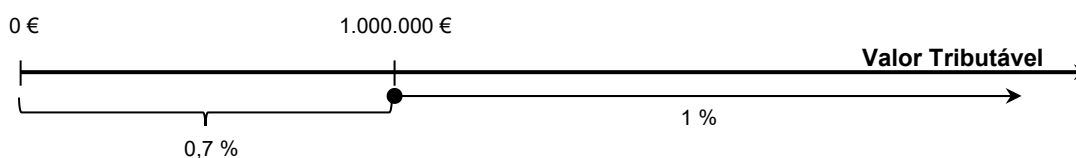
Pessoas Singulares (Casados ou Unidos de Facto) com opção pela Tributação Conjunta:



Pessoas Coletivas:



Pessoas Coletivas – Prédios afetos a Uso Privado:



Entidades — Singulares ou Colectivas — sujeitas a Regime Fiscal Claramente Mais Favorável:



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

7.1 – No caso de sujeitos passivos que detenham rendimentos imputáveis a prédios urbanos, quer 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 ou de arrendamento, neste caso, quando haja opção pela tributação no âmbito da Categoria B [artigo 4.º, n.º 1, n) CIRS], à coleta do IRS, gerada por esses rendimentos, e até à concorrência desta, será deduzido o adicional ao imposto municipal sobre imóveis que se mostre devido sobre tais imóveis [n.ºs 1 e 2].

7.2 – A dedução à coleta prevista no número anterior será desconsiderada no cálculo dos limites a que se refere o n.º 7 do artigo 78.º CIRS.

7.3 – Refere-se na norma sob anotação que o adicional ao imposto municipal sobre imóveis será deduzido à coleta do IRS, gerada pelos rendimentos provenientes desses imóveis, “até à concorrência desta”, ou seja, não poderá resultar qualquer reembolso de IRS que provenha do adicional, como, aliás, claramente resulta do disposto no n.º 3 do artigo 78.º CIRS, quando dispõe: “As deduções referidas neste artigo são efetuadas pela

ordem nele indicada e apenas as previstas no número anterior ⁽³⁾, *quando superiores ao imposto devido, conferem direito ao reembolso da diferença*”.

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

8.1 – Quando se trate rendimentos gerados por imóveis, tão só, no âmbito de atividades de arrendamento e hospedagem, os sujeitos passivos podem optar por deduzir à coleta do IRC [art. 90.º/1, a) CIRC], na parte correspondente aos rendimentos gerados por esses imóveis, “*e até concorrência desta*”, o montante do adicional ao imposto municipal sobre imóveis pago durante o exercício a que respeita o imposto [n.º 1].

8.2 – O exercício da opção referida no número anterior implica a desconsideração como gastos ou perdas, do montante do adicional ao imposto municipal sobre imóveis, ou seja, implica que o mesmo venha a ser acrescido no Quadro 7 da Declaração Mod. 22, relativa ao respetivo exercício [n.º 2].

8.3 – A dedução referida em 8.1 obedece aos mesmos termos da dedução relativa a benefícios fiscais [art. 90.º/2, c) CIRC], salvo quanto à aplicação do limite previsto no artigo 92.º/1, do mesmo diploma, ou seja, no caso das entidades que exerçam, a título principal, uma atividade de natureza comercial, industrial ou agrícola, bem como as não residentes com estabelecimento estável em território português, fica prejudicado o limite mínimo de 90% da coleta do IRC, que se mostraria devida [n.º 4].

8.4 – A dedução referida em 8.1 não será aplicável quando os imóveis sejam detidos, direta ou indiretamente, por entidade [pessoa coletiva] com residência, sede ou domicílio em “**Offshore**” [n.º 3].

9 – Situações especiais – artigo 135.º-K

Dispôs o n.º 1 do artigo 23.º do Dec-Lei 287/2003, de 12 novembro, que: “*Os sujeitos passivos do IMI, ..., devem, no prazo de seis meses após a entrada em vigor do presente decreto-lei, proceder à identificação dos prédios com o respetivo número de identificação fiscal*”.

Por falta de cumprimento, desta norma, ainda hoje, embora o fenómeno seja mais constatável no caso da propriedade rústica, existe um grande conjunto de prédios que se encontram subordinados ao número de verbete.

Por isso, vem a norma em referência determinar 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] e 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.

³ - Pagamentos por conta do imposto e as importâncias retidas na fonte que tenham aquela natureza, respeitantes ao mesmo período de tributação, bem como as retenções efetuadas ao abrigo do artigo 11.º da Diretiva n.º 2003/48/CE, de 3 de junho [esta, relativa à tributação dos rendimentos da poupança sob a forma de juros].

No entanto, atentas as realidades em que tal se poderá verificar, ou seja, nomes antigos, porventura já falecidos, pessoas afastadas da localização desses prédios e de difícil identificação, recomendaria o princípio da eficiência fiscal, tomando em consideração o estado das respectivas liquidações de IMI, que os prédios nessas condições viessem a ser inscritos na matriz predial respetiva, em nome do Estado, com anotação de que o titular não é conhecido, como, aliás, resulta do disposto no n.º 1 do artigo 35.º, por remissão do n.º 5 do artigo 37.º, ambos do CIMI.

10 – A liquidação deverá ocorrer no mês de junho do ano a que o imposto respeita [art. 135.º-G, n.º 4], devendo, este, ser pago durante o mês de setembro seguinte [art. 135.º-H].

11 – Apesar do que se deixou expresso, deixa-se, agora, uma ilustração gráfica que se julga facilitar a compreensão da liquidação do presente Adicional, relativamente a cada sujeito passivo.

Súmula da liquidação do adicional ao IMI (artigos 135.º-A a 135.º-K do CIMI)

Σ	VPT dos prédios urbanos situados em território português	
–	Prédios com afectação a «Comércio»	} Exclusão [art.º 135.º-B / 2]
–	Prédios com afectação a «Indústria»	
–	Prédios com afectação a «Serviços»	
–	Prédios com afectação a «Outros»	
–	Prédios isentos de IMI no ano anterior	} Não consideração [art. 135.º-C / 3]
–	Prédios não sujeitos a IMI no ano anterior	
–	600.00,00 €, sendo pessoa singular	al. a) do n.º 2 do art.º 135.º-C
–	600.00,00 €, sendo herança indivisa	al. b) do n.º 2 do art.º 135.º-C
=	Valor Tributável (se positivo)	