

## FLASH NEWS FISCAL N.º 4 (IMI/IMT/IS)

### PROPOSTA ORÇAMENTO DE ESTADO 2012

## I - Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

### Início de tributação

No caso de empresas cujo objecto seja a construção de edifícios para venda, a suspensão de imposto passa a contar-se em função do momento em que um terreno para construção tenha passado a figurar no inventário da empresa, o mesmo se aplicando para prédios detidos por uma empresa que tenha por objecto a sua venda. Não se altera, contudo, a contagem do início de tributação em sede deste imposto (a partir do quarto ano e do terceiro ano, respectivamente).

Nos casos em que a comunicação a apresentar ao serviço de finanças para a aplicação deste regime de suspensão de tributação seja efectuada fora de prazo, a tributação passe a iniciar-se a partir do ano da comunicação. Actualmente, nestes casos, a tributação inicia-se a partir do ano seguinte ao da comunicação.

### Coefficiente de ajustamento de áreas nos terrenos para construção

Prevê-se que nos terrenos para construção o coeficiente de ajustamento de áreas (*Ca*) seja aplicado às edificações autorizadas ou previstas nos seguintes termos:

- Quando existir apenas uma afectação, aplica-se a tabela correspondente;
- Quando existir mais do que a afectação, com discriminação de área, aplica-se a tabela correspondente para cada uma das afectações;
- Quando existir mais do que uma afectação e não seja possível estabelecer a discriminação de área, aplica-se a tabela da afectação economicamente dominante.

### Coeficiente de localização

É elevado o limite máximo do coeficiente de localização aplicável de **2 para 3,5**, e deixa de estar prevista a aplicação de um coeficiente superior em zonas de elevado valor de mercado imobiliário.

### Valor patrimonial tributário dos terrenos para construção

A Proposta do OE dispõe que sempre que o documento comprovativo de viabilidade construtiva apenas faça referência aos índices do PDM, a respectiva área de construção deve ser estimada pelos peritos avaliadores com base nas áreas médias de construção da zona envolvente.

### Taxas

Prevê-se um aumento de um ponto percentual, para 0,5% a 0,8% (antes de 0,4% e 0,7%), das taxas de IMI aplicáveis aos prédios urbanos e para **0,3% a 0,5%** (antes de 0,2% a 0,4%) aos prédios urbanos avaliados, nos termos do Código do IMI.

Aquelas taxas passam a ser elevadas, anualmente, **para o triplo, no caso de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano**, tal como já acontecia no caso de prédios em ruínas.

A taxa aplicável aos prédios detidos por entidades que tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, passa de 5% para 7,5%.

### Actualizações periódicas

Propõe-se que os valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos comerciais, industriais ou para serviços passem a ser actualizados anualmente com base em factores correspondentes aos coeficientes de desvalorização da moeda.

Actualmente, a norma estabelece que estes valores sejam actualizados trienalmente com base em factores correspondentes a 75% dos coeficientes de desvalorização da moeda.

### Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação

Nos termos da proposta, **a limitação da isenção de IMI** aplicável aos prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo e do seu agregado familiar aos casos em que

o rendimento colectável do sujeito passivo, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a € 153.300,00.

**O período de isenção é ainda limitado a três anos e apenas aplicável aos prédios cujo valor patrimonial tributário não exceda € 125.000,00.**

#### Inscrição na matriz predial pela Direcção-Geral de Impostos

É introduzida a possibilidade da Direcção-Geral dos Impostos proceder ao **pré-preenchimento da Declaração Modelo 1 do IMI**, quando disponha da documentação que, nos termos do Código, deve ser disponibilizada pelas câmaras Municipais, sem prejuízo da validação que deverá ser efectuada pelo sujeito passivo.

## **II - Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT)**

#### Taxas de IMT

Propõe-se o **aumento de 8% para 10% da taxa de IMT aplicável** sempre que o adquirente seja entidade que tenha domicílio fiscal em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, constantes de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças.

#### Reembolso independentemente de anulação

Prevê-se a **revogação do preceito que possibilita ao Ministro das Finanças ordenar o reembolso do imposto pago nos últimos quatro anos**, quando o considere indevidamente cobrado, independentemente da anulação da liquidação.

#### Prescrição

De acordo com a Proposta, são estabelecidas alterações ao regime de prescrição em sede de IMT, passando a prever-se que, **verificando-se a caducidade de benefícios, o prazo de prescrição de IMT comece a contar desde a data em que os benefícios ficaram sem efeito**.

## III - Imposto do Selo (IS)

### Caducidade do direito à liquidação

Propõe-se que o prazo de caducidade de liquidação do IS de 8 anos actualmente aplicável apenas aos casos das transmissões gratuitas, seja igualmente aplicável às aquisições onerosas do direito de propriedade ou de figuras parcelares sobre bens imóveis sujeitas a tributação nos termos da Tabela Geral.

### Restituição do IS

Propõe-se a revogação da norma que prevê actualmente o reembolso do IS pago nos últimos 4 anos nos casos em que o Ministro das Finanças considere que o mesmo foi indevidamente cobrado.

### Operações de reporte

Prevê-se a manutenção, em 2012, da isenção de IS respeitante às operações de reporte e a alienação fiduciária em garantia realizados pelas instituições financeiras, designadamente, por instituições de crédito e sociedades financeiras com interposição de contrapartes centrais.

Para informações  
adicionais contacte-nos:

**www.auditamega.pt**  
auditamega@auditamega.pt  
+351 255534463  
+351 932566237  
+351 919560735

Marco de Canaveses, 21 de Novembro de 2011

A presente Informação Fiscal destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Informação não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte os nossos técnicos.