

Continue



Código do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

2022-12-30 / 19:33 CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (Código do IMT) (1) Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro / Ministério das Finanças. - Aprova o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (Código do IMT). Diário da República. - Série I-A - n.º 262 (12-11-2003), p. 7568 - 7647. Anexo II - Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis: artigo 1.º (Incidência geral) a artigo 55.º (Direito de preferência de organismos públicos). (2) Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro / Assembleia da República. - Alteração de diversos códigos fiscais. Diário da República. - Série I - n.º 179 (18-09-2019), p. 3 - 27. - O artigo 21.º [Competência para a liquidação], n.º 2, alínea c), do Código do IMT, foi alterado pelo artigo 11.º da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro: «c) Quando a declaração for apresentada por meios eletrónicos ou nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, considera-se competente para a liquidação do IMT o serviço de finanças do domicílio ou sede do sujeito passivo». - O n.º 2 do artigo 41.º [Garantias] do Código do IMT foi revogado pela alínea d) do artigo 25.º da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro. # Resumo /// LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO /// 30-12-2022 Orçamento do Estado para 2023 27-06-2022 / 26-07-2022 Orçamento do Estado para 2022 (1.1) Lei n.º 12/2022, de 27 de junho / Assembleia da República. - Orçamento do Estado para 2022. Diário da República. - Série I - n.º 122 (27-06-2022), p. 2 - 291. (1.2) Declaração de Retificação n.º 19/2022, de 26 de julho / ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA. - Retificação à Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, «Orçamento do Estado para 2022». Diário da República. - Série I - n.º 143 (26-07-2022), p. 3 - 4. - Retificação do artigo 303.º, na parte que altera as alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 17.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis. Imposto Municipal sobre Imóveis: alterações da Lei n.º 22/2022, de 27 de junho - OE 2022 CAPÍTULO III Impostos locais SECÇÃO II Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis Artigo 303.º Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis Os artigos 2.º, 9.º, 12.º, 13.º e 17.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (Código do IMT), aprovado em anexo ao Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, passam a ter a seguinte redação: «Artigo 2.º [...] 1 - ... 2 - ... 3 - ... 4 - ... 5 - ... a) ... b) ... c) O excesso da quota-parte que ao adquirente pertencer, nos bens imóveis, em ato de divisão ou partilhas, bem como a alienação da herança ou quinhão hereditário ou do direito à meação; d) ... e) As entradas dos sócios com bens imóveis para a realização do capital e para a realização de prestações acessórias à obrigação de entrada de capital das sociedades comerciais ou civis sob a forma comercial ou das sociedades civis a que tenha sido legalmente reconhecida personalidade jurídica, as entregas de bens imóveis dos participantes no ato de subscrição de unidades de participação de fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular; f) A adjudicação dos bens imóveis aos sócios na liquidação, redução de capital e no reembolso de prestações acessórias ou outras formas de cumprimento de obrigações pelas sociedades comerciais ou civis sob a forma comercial ou das sociedades civis a que tenha sido legalmente reconhecida personalidade jurídica, e a adjudicação de bens imóveis aos participantes como reembolso em espécie de unidades de participação decorrente do resgate das unidades de participação, da liquidação e da redução de capital de fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular; g) [Anterior alínea f).] h) As transmissões de bens imóveis por fusão ou cisão das sociedades referidas nas alíneas e) e f), ou por fusão de tais sociedades entre si ou com sociedade civil, bem como por fusão de fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular; i) [Anterior alínea h).] 6 - O disposto na alínea c) do número anterior não é aplicável aos ex-cônjuges sempre que o excesso da quota-parte resultar de ato de partilha por efeito de dissolução do casamento que não tenha sido celebrado sob o regime de separação de bens. 7 - ... Artigo 9.º [...] São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda o valor máximo do 1.º escalão a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 17.º Artigo 12.º [...] 1 - ... 2 - ... 3 - ... 4 - ... 1.º Quando qualquer dos comproprietários, quinhoeiros ou meeiros alienar o seu direito, o imposto é liquidado pela parte do valor patrimonial tributário que lhe corresponder ou incide sobre o valor constante do ato ou do contrato, consoante o que for maior; 2.º ... 3.º ... 4.º ... 5.º ... 6.º ... 7.º Se a propriedade for transmitida separadamente do usufruto, uso ou habitação, ou do direito real de habitação duradoura, o imposto é calculado sobre o valor da sua-propriedade, nos termos da alínea a) do artigo 13.º, ou sobre o valor constante do ato ou do contrato, se for superior; 8.º ... 9.º ... 10.º ... 11.º ... 12.º Nos atos previstos nas alíneas e), f) e g) do n.º 5 do artigo 2.º, deve observar-se o seguinte, consoante os casos: a) O valor dos imóveis é o valor patrimonial tributário ou, caso seja superior, aquele por que os mesmos saírem do ativo das sociedades ou do património dos fundos de investimento imobiliário; 13.º Na fusão ou na cisão das sociedades ou dos fundos de investimento referidos na alínea h) do n.º 5 do artigo 2.º, o imposto incide sobre o valor patrimonial tributário de todos os imóveis das sociedades ou dos fundos de investimento objeto de fusão ou cisão que se transfiram para o ativo das sociedades ou dos fundos de investimento que resultarem da fusão ou cisão, ou sobre o valor por que esses bens entrarem para o ativo das sociedades ou dos fundos de investimento, se for superior; 14.º ... 15.º ... 16.º ... 17.º ... 18.º ... 19.º ... 20.º ... 21.º Quando se constituir direito real de habitação duradoura o imposto é liquidado sobre o valor da caução, exceto quando haja lugar à sua renúncia ou transmissão, casos em que o imposto é liquidado sobre o valor atual desse direito, calculado nos termos da alínea b) do artigo 13.º, ou sobre o valor constante do ato ou do contrato, se for superior; 5 - ... Artigo 13.º [...] ... a) O valor da propriedade, separada do usufruto, uso ou habitação vitalícios, ou direito real de habitação duradoura, obtém-se deduzindo ao valor da propriedade plena as seguintes percentagens, de harmonia com a idade da pessoa de cuja vida dependa a duração daqueles direitos ou, havendo várias, da mais velha ou da mais nova, consoante eles devam terminar pela morte de qualquer ou da última que sobreviver; (ver documento original) Se o usufruto, uso ou habitação ou direito real de habitação duradoura forem temporários, deduzem-se ao valor da propriedade plena 10 % por cada período indivisível de cinco anos, conforme o tempo por que esses direitos ainda devam durar, não podendo, porém, a dedução exceder a que se faria no caso de serem vitalícios; b) O valor atual do usufruto e do direito real de habitação duradoura, neste último caso apenas quando haja lugar à sua renúncia ou transmissão, obtém-se descontando ao valor da propriedade plena o valor da propriedade, calculado nos termos da regra antecedente, sendo o valor atual do uso e habitação igual a esse valor do usufruto, quando os direitos sejam renunciados, e a esse valor menos 30 %, nos demais casos; c) ... d) ... e) ... f) ... g) ... h) ... i) ... j) ... Artigo 17.º [...] 1 - ... a) ... (ver documento original) b) ... (ver documento original) c) ... d) ... 2 - ... 3 - Quando, relativamente às aquisições a que se referem as alíneas a) e b) do n.º 1, o valor sobre que incide o imposto for superior a 93 331 (euro), é dividido em duas partes, sendo uma igual ao limite do maior dos escalões que nela couber, à qual se aplica a taxa média correspondente a este escalão, e outra, igual ao excedente, a que se aplica a taxa marginal respeitante ao escalão imediatamente superior. 4 - ... 5 - ... 6 - Para efeitos das alíneas a) e b) do n.º 1, na transmissão de partes de prédio, de figuras parcelares do direito de propriedade e da propriedade separada dessas figuras parcelares elencadas no artigo 13.º, aplicam-se as seguintes regras: a) ... b) Se no ato não se transmitir a totalidade do prédio ou se se transmitirem figuras parcelares do direito de propriedade, ou da propriedade separada dessas figuras parcelares, ao valor tributável aplica-se a taxa correspondente ao valor global do prédio tendo em consideração a parte ou o direito transmitidos. 7 - ... 8 - ...» 31-12-2020 Orçamento do Estado para 2021 Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro / Assembleia da República. - Orçamento do Estado para 2021. Diário da República. - Série I - n.º 253 - 1.º Suplemento (31-12-2020), p. 171-(2) a 171-(288). [PDF - 24,8 MB] CAPÍTULO III - Impostos locais SECÇÃO I - Imposto municipal sobre imóveis Artigo 392.º Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis Artigo 393.º Disposição revogatória no âmbito do Código do IMI SECÇÃO II - Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis Artigo 394.º Alteração ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis SECÇÃO III - Imposto único de circulação Artigo 395.º Alteração ao Código do Imposto Único de Circulação /// INSTRUÇÕES ADMINISTRATIVAS /// 29-11-2020 Declaração Modelo 11: atos e contratos autenticados por advogados e solicitadores Dispensa do cumprimento da obrigação declarativa prevista no artigo 49.º do CIMT por entidades e profissionais, advogados e solicitadores, titulares de documentos particulares autenticados eletronicamente depositados, conforme já defendido no Parecer do Conselho Geral, n.º 29/PP/2012-G, de 29-11-12. Ofício Circulado IMT n.º 40117 da Autoridade Tributária, de 23-12-2019. Comunicado do Conselho Geral da Ordem dos Advogados, de 10 de janeiro de 2020. Também em: O Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) é, tal como o nome indica, um imposto municipal pago quando se adquire um imóvel. No cálculo desse imposto são definidos diferentes escalões e as respetivas taxas a aplicar. Com a Lei n.º 45-A/2024, de 31 de dezembro (Orçamento do Estado para 2025), essas taxas foram atualizadas e já estão em vigor desde o dia 1 de janeiro de 2025. IMT - Quais as tabelas em vigor em 2025? Com a entrada em vigor do OE2025 foram atualizados em 2,3% limites dos escalões de tributação do IMT. Isto aplica-se na transmissão de prédios urbanos, ou de frações autónomas de prédios urbanos, destinados exclusivamente a habitação. Na prática, isto significa que o IMT só é devido se o valor sobre o qual incide o imposto for superior a 104.261 euros (em 2024 esse valor era de 101.917 euros). Assim, passam a ficar isentas de IMT as aquisições de imóveis inferiores a 104.261 euros (prédios urbanos, ou de frações autónomas de prédios urbanos, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente). Importa explicar que esta atualização também tem impacto na isenção do IMT e do Imposto de Selo para os jovens até aos 35 anos que comprem a sua primeira habitação própria e permanente. Relembremos que esta isenção aplica-se até ao 4º escalão de IMT. Como os limites dos escalões aumentaram, então passam a estar isentas destes impostos as aquisições até 324.058 euros (o limite em vigor em 2024 era de 316.772 euros). Tendo por base essa atualização, e conforme consta no OE2025 e no Ofício Circulado N.º: 40128 da Autoridade Tributária, as novas tabelas para a aplicação do IMT passam a ser: 1) CONTINENTE a) Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente; b) Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, não abrangidas pela alínea anterior; 2) REGIÕES AUTÓNOMAS DOS AÇORES E DA MADEIRA a) Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente; b) Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, não abrangidas pela alínea anterior; Nota: os escalões e as respetivas taxas percentuais podem ser consultados no Artigo 17º do Código do IMT. . Leia também: Comprar Casa - Quais são os impostos a pagar? Como é calculado o IMT? O IMT incide sobre o Valor Patrimonial Tributário (VPT) ou sobre valor de aquisição de escritura do imóvel, sendo considerado no cálculo o mais elevado destes dois. Adicionalmente, deverá ainda ser subtraída uma parcela correspondente à taxa a aplicar. A taxa a aplicar pode variar consoante estes três critérios: o tipo (urbano ou rústico), a localização (Continente ou Regiões Autónomas) e a sua finalidade (Habitação Própria Permanente ou Secundária). Para o cálculo do IMT é então usada a seguinte fórmula: IMT = Valor de Escritura ou Valor Patrimonial Tributário (o maior) x Taxa a aplicar - Parcela a abater Para entender melhor como funciona este imposto, aconselhamos que leia na íntegra o Código do IMT e assista ao nosso Episódio dos 3 Consultores de "Perguntas & Respostas sobre IMT e IMI": _ O conteúdo apresentado não substitui a necessidade de consultar entidades especializadas no assunto. Quer receber os nossos artigos em primeira mão? Junte-se ao nosso grupo de WhatsApp ou Telegram! You may be trying to access this site from a secured browser on the server. Please enable scripts and reload this page. Detalhes Direito Fiscal e Tributário Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro PUB Clique para aceder ao diploma em Diário da República