

Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro
Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

(Com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 4/2004, de 9 de janeiro; pela Lei n.º 55-B/2004, de 30 de dezembro; pelo Decreto-Lei n.º 211/2005, de 7 de dezembro; pelas Leis n.ºs 6/2006, de 27 de fevereiro, e 21/2006, de 23 de Junho; pelo Decreto-Lei n.º 238/2006, de 20 de dezembro; pela Lei n.º 53-A/2006, de 29 de dezembro; 67-A/2007, de 31 de dezembro; 64/2008, de 05 de dezembro; 64-A/2008, de 31 de dezembro; 55-A/2010, de 31 de dezembro; 60-A/2011, de 30 de novembro; 64-B/2011, de 30 de dezembro; 20/2012, de 14 de Maio, 66-B/2012, de 31 de dezembro e 83-C/2013, de 31 de dezembro).

CAPÍTULO II

Isenções

Artigo 6º

Isenções

Ficam isentos de IMT:

- a) O Estado, as Regiões Autónomas, as autarquias locais e as associações e federações de municípios de direito público, bem como quaisquer dos seus serviços, estabelecimentos e organismos, ainda que personalizados, compreendidos os institutos públicos, que não tenham carácter empresarial;
- b) Os Estados estrangeiros pela aquisição de edifícios destinados exclusivamente à sede da respectiva missão diplomática ou consular ou à residência do chefe da missão ou do cônsul, bem como dos terrenos para a sua construção, desde que haja reciprocidade de tratamento;
- c) As constantes de acordo entre o Estado e quaisquer pessoas, de direito público ou privado, que são mantidas nos termos da respectiva lei;
- d) As pessoas colectivas de utilidade pública administrativa e de mera utilidade pública, quanto aos bens destinados, directa e imediatamente, à realização dos seus fins estatutários;
- e) As instituições particulares de solidariedade social e entidades a estas legalmente equiparadas, quanto aos bens destinados, directa e imediatamente, à realização dos seus fins estatutários;
- f) As aquisições de bens para fins religiosos, efectuadas por pessoas colectivas religiosas, como tal inscritas, nos termos da lei que regula a liberdade religiosa;
- g) As aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável; *(Redação da Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro)*
- h) As aquisições de bens situados nas regiões economicamente mais desfavorecidas, quando efectuadas por sociedades comerciais ou civis sob a forma comercial, que os destinem ao exercício, naquelas regiões, de actividades agrícolas ou industriais consideradas de superior interesse económico e social;
- i) As aquisições de bens por associações de cultura física, quando destinados a instalações não utilizáveis normalmente em espectáculos com entradas pagas;
- j) As aquisições de prédios rústicos que se destinem à primeira instalação de jovens agricultores candidatos aos apoios previstos no Decreto-Lei n.º 81/91, de 18 de Fevereiro, ainda que operadas em épocas diferentes, até ao valor previsto no artigo 9.º, independentemente do valor sobre que incidiria o imposto ultrapassar aquele limite; *(Redação da Lei n.º 53-A/2006, de 29 de dezembro)*
- l) As aquisições por museus, bibliotecas, escolas, entidades públicas empresariais responsáveis pela rede pública de escolas, institutos e associações de ensino ou educação, de cultura científica, literária ou artística e de caridade, assistência ou beneficência, quanto aos bens destinados, directa ou indirectamente, à realização dos seus fins estatutários. *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

Artigo 7.º

Isenção pela aquisição de prédios para revenda

1 - São isentas do IMT as aquisições de prédios para revenda, nos termos do número seguinte, desde que se verifique ter sido apresentada antes da aquisição a declaração prevista no artigo 112.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) ou na alínea a) do n.º 1 do artigo 109.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC), consoante o caso, relativa ao exercício da actividade de comprador de prédios para revenda.

2 - A isenção prevista no número anterior não prejudica a liquidação e pagamento do imposto, nos termos gerais, salvo se se reconhecer que o adquirente exerce normal e habitualmente a actividade de comprador de prédios para revenda.

3 - Para efeitos do disposto na parte final do número anterior, considera-se que o sujeito passivo exerce normal e habitualmente a actividade quando comprove o seu exercício no ano anterior mediante certidão passada pelo serviço de finanças competente, devendo constar sempre daquela certidão se, no ano anterior, foi adquirido para revenda ou revendido algum prédio antes adquirido para esse fim.

4 - Quando o prédio tenha sido revendido sem ser novamente para revenda, no prazo de três anos, e haja sido pago imposto, este será anulado pelo chefe de finanças, a requerimento do interessado, acompanhado de documento comprovativo da transacção.

Artigo 8.º

Isenção pela aquisição de imóveis por instituições de crédito

1 - São isentas do IMT as aquisições de imóveis por instituições de crédito ou por sociedades comerciais cujo capital seja directa ou indirectamente por aquelas dominado, em processo de execução movido por essas instituições ou por outro credor, bem como as efectuadas em processo de falência ou de insolvência, desde que, em qualquer caso, se destinem à realização de créditos resultantes de empréstimos feitos ou de fianças prestadas. *(Redacção dada pela Lei n.º 53-A/2006, de 29 de Dezembro)*

2 - A isenção prevista no número anterior é ainda aplicável às aquisições de imóveis por entidades nele referidas, desde que a entrega dos imóveis se destine à realização de créditos resultantes de empréstimos ou fianças prestadas, nos termos seguintes:

- a) Nas aquisições de prédios urbanos ou de fracções autónomas destes exclusivamente destinados a habitação, que derivem de actos de dação em cumprimento;
- b) Nas aquisições de prédios ou de fracções autónomas destes não abrangidos no número anterior, que derivem de actos de dação em cumprimento, desde que tenha decorrido mais de um ano entre a primeira falta de pagamento e o recurso à dação em cumprimento e não existam relações especiais entre credor e devedor, nos termos do n.º 4 do artigo 58.º do CIRC. *(Redacção dada pela Lei n.º 53-A/2006, de 29 de Dezembro)*

3 - No caso de serem adquirentes sociedades directa ou indirectamente dominadas pelas instituições de crédito, só há lugar à isenção quando as aquisições resultem da cessão do crédito ou da fiança efectuadas pelas mesmas instituições àquelas sociedades comerciais e desde que estas sociedades sejam qualificadas como instituições de crédito ou como sociedades financeiras. *(Aditado pela Lei n.º 53-A/2006, de 29 de dezembro)*

Artigo 10.º

Reconhecimento das isenções

1 - As isenções são reconhecidas a requerimento dos interessados, a apresentar antes do acto ou contrato que originou a transmissão junto dos serviços competentes para a decisão, mas sempre antes da liquidação que seria de efectuar.

2 - O pedido a que se refere o n.º 1 deve, quando for caso disso, conter a identificação e descrição dos bens, bem como o fim a que se destinam, e ser acompanhado dos documentos para demonstrar os pressupostos da isenção, designadamente:

- a) No caso a que se refere a alínea b) do artigo 6.º, de documento emitido pelo organismo competente do Ministério dos Negócios Estrangeiros comprovativo do destino dos bens, bem como da existência de reciprocidade de tratamento;
- b) Nos casos a que se referem as alíneas d), e) e f) do artigo 6.º, de documento comprovativo da qualidade do adquirente e de certidão ou cópia autenticada da deliberação sobre a aquisição onerosa dos bens, da qual conste expressa e concretamente o destino destes;
- c) No caso a que se refere a alínea g) do artigo 6.º, de documento emitido pelo serviço competente do Ministério da Cultura;

d) Nos casos a que se referem as alíneas h), i) e l) do artigo 6.º, de documento comprovativo da qualidade do adquirente e certidão ou cópia autenticada da deliberação sobre a aquisição onerosa dos bens, da qual conste expressa e concretamente o destino destes;

e) No caso a que se refere a alínea j) do artigo 6.º, cópia dos documentos de candidatura aos apoios previstos no Decreto-Lei n.º 81/91, de 19 de Fevereiro.

3 - As isenções a que se referem as alíneas h), i), j) e l) do artigo 6.º só serão reconhecidas se a câmara municipal competente comprovar previamente que se encontram preenchidos os requisitos para a sua atribuição.

4 - Para efeitos do disposto no número anterior, a Direcção-Geral dos Impostos solicita à câmara municipal competente a emissão do parecer vinculativo.

5 - Nos casos referidos no n.º 2, a Direcção-Geral dos Impostos poderá ouvir os serviços competentes dos ministérios que superintendem nas respectivas actividades.

6 - São de reconhecimento prévio, por despacho do Ministro das Finanças sobre informação e parecer da Direcção-Geral dos Impostos, as seguintes isenções:

a) As previstas na alínea b) do artigo 6.º; *(Redacção da Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro)*

b) As previstas na alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º desde que o valor que serviria de base a liquidação do IMT, caso este fosse devido, apurado nos termos da regra 5.ª do artigo 12.º, exceda o montante referido no artigo 9.º, bem como as previstas na alínea b) do n.º 2 do artigo 8.º; *(Redacção da Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro)*

c) As estabelecidas em legislação extravagante ao presente código, cuja competência, nos termos dos respectivos diplomas, seja expressamente atribuída ao Ministro das Finanças. *(Redacção da Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro)*

7 - São de reconhecimento prévio, por despacho do director-geral dos impostos sobre informação dos serviços competentes, as seguintes isenções: *(Redacção dada pelo artigo 97.º da Lei 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

a) As previstas nas alíneas d), e), f), g), h), i), j) e l) do artigo 6.º; *(Redacção dada pelo artigo 97.º da Lei 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

b) As estabelecidas em legislação extravagante ao presente código, cuja competência, nos termos dos respectivos diplomas, seja expressamente atribuída ao director-geral dos impostos. *(Redacção dada pelo artigo 97.º da Lei 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

8 - São de reconhecimento automático, competindo a sua verificação e declaração ao serviço de finanças onde for apresentada a declaração prevista no n.º 1 do artigo 19.º, as seguintes isenções: *(Redacção dada pelo artigo 97.º da Lei 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

a) As previstas nas alíneas a) e c) do artigo 6.º, no artigo 7.º e na alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º, desde que o valor que serviria de base à liquidação do IMT, caso este fosse devido, apurado nos termos da regra 5.ª do artigo 12.º, não exceda o montante referido no artigo 9.º; *(Redacção dada pelo artigo 97.º da Lei 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

b) As previstas no artigo 9.º; *(Redacção dada pelo artigo 97.º da Lei 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

c) As estabelecidas nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei n.º 2/2007, de 15 de Janeiro; *(Redacção dada pelo artigo 97.º da Lei 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

d) As isenções de reconhecimento automático constantes de legislação extravagante ao presente código. *(Redacção dada pelo artigo 97.º da Lei 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

9 - Os serviços da Direcção-Geral dos Impostos competentes para informar os pedidos de isenção poderão ouvir os organismos que superintendem nas actividades em que os requerentes se integram sempre que tal se revele necessário para a adequada proposta de decisão. *(Redacção dada pelo artigo 97.º da Lei 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

10 - Não obstante o disposto na alínea b) do n.º 6, para as situações aí previstas, o requerente pode obter a suspensão do pagamento do imposto nos casos em que a dação em cumprimento tenha sido efectuada por devedor pessoa singular, desde que entregue o requerimento a solicitar a respectiva isenção devidamente instruído conjuntamente com a declaração referida no n.º 1 do artigo 19.º *(Aditado pela Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro)*

11 - A emissão da declaração de isenção a que se refere o número anterior compete ao serviço de finanças onde for apresentada a declaração referida no n.º 1 do artigo 19.º *(Aditado pela Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro)*

12 - Se a isenção a que se refere o n.º 10 não vier a ser objecto de reconhecimento, ao imposto devido são acrescidos juros compensatórios, nos termos do artigo 35.º da lei geral tributária, pelo prazo máximo de 180 dias. *(Aditado pela Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro)*

CAPÍTULO III

Determinação do valor tributável

Artigo 12º

Valor tributável

1 - O IMT incidirá sobre o valor constante do acto ou do contrato ou sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis, consoante o que for maior.

2 - No caso de imóveis omissos na matriz ou nela inscritos sem valor patrimonial tributário, bem como de bens ou direitos não sujeitos a inscrição matricial, o valor patrimonial tributário é determinado nos termos do CIMI.

3 - Ao valor patrimonial tributário junta-se o valor declarado das partes integrantes, quando o mesmo não esteja incluído no referido valor patrimonial.

4 - O disposto nos números anteriores entende-se, porém, sem prejuízo das seguintes regras:

1.ª Quando qualquer dos comproprietários ou quinhoeiros alienar o seu direito, o imposto é liquidado pela parte do valor patrimonial tributário que lhe corresponder ou incide sobre o valor constante do acto ou do contrato, consoante o que for maior;

2.ª Quando ao tempo da constituição do direito de superfície temporário já esteja terminada a construção das obras ou ultimada a plantação, deve observar-se o seguinte:

a) Se a propriedade do solo for transmitida separadamente do direito de superfície, o imposto é calculado pelo valor patrimonial tributário da propriedade do solo, determinado nos termos da alínea h) do artigo 13.º, ou incide sobre o valor constante do acto ou do contrato, consoante o que for maior;

b) Na constituição do direito de superfície, ou na transmissão deste direito separadamente da propriedade do solo, o imposto municipal sobre as transmissões onerosas incide sobre o valor actual do direito de superfície, determinado nos termos da alínea i) do artigo 13.º, ou sobre o valor constante do acto ou do contrato, consoante o que for maior;

3.ª Quando ao tempo da constituição do direito de superfície temporário ainda não esteja terminada a construção das obras ou ultimada a plantação, deve observar-se o seguinte:

a) Se a propriedade do solo for transmitida separadamente do direito de superfície, o imposto é liquidado pelo valor patrimonial tributário da propriedade do solo, calculado nos termos da alínea h) do artigo 13.º, com base no valor do terreno, ou incide sobre o valor constante do acto ou do contrato, consoante o que for maior;

b) Na constituição do direito de superfície, bem como na transmissão deste direito separadamente da propriedade do solo antes de terminada a construção das obras ou de ultimada a plantação, o imposto incide sobre o valor actual do direito de superfície, determinado nos termos da alínea i) do artigo 13.º, mas se a transmissão ocorrer depois ou o proprietário do solo adquirir a propriedade da obra ou das árvores pelo decurso do prazo, o imposto será calculado sobre o valor patrimonial tributário da propriedade plena do imóvel, deduzido o valor patrimonial tributário da propriedade do solo nessa altura, determinado nos termos da alínea h) do artigo 13.º, com base no valor do terreno, incidindo o imposto, em qualquer dos casos, sobre o valor constante do acto ou do contrato, se for superior aos indicados;

4.ª Nas permutas de bens imóveis, toma-se para base da liquidação a diferença declarada de valores, quando superior à diferença entre os valores patrimoniais tributários;

5.ª Nas transmissões por meio de dação de bens em pagamento, o imposto é calculado sobre o seu valor patrimonial tributário, ou sobre a importância da dívida que for paga com os bens transmitidos, se for superior;

6.^a Quando a transmissão se efectuar por meio de renúncia ou cedência, o imposto é calculado sobre o valor patrimonial tributário dos respectivos bens imóveis, ou incide sobre o valor constante do acto ou do contrato, se for superior;

7.^a Se a propriedade for transmitida separadamente do usufruto, uso ou habitação, o imposto é calculado sobre o valor da nua-propriedade, nos termos da alínea a) do artigo 13.º, ou sobre o valor constante do acto ou do contrato, se for superior;

8.^a Quando se constituir usufruto, uso ou habitação, bem como quando se renunciar a qualquer desses direitos ou o usufruto for transmitido separadamente da propriedade, o imposto é liquidado pelo valor actual do usufruto, uso ou habitação, calculado nos termos da alínea b) do artigo 13.º, ou incide sobre o valor constante do acto ou do contrato, se for superior;

9.^a Se o pensionista adquirir os bens onerados com pensão, o imposto incide sobre o valor patrimonial tributário abatido do valor actual da pensão, ou sobre o valor constante do acto ou do contrato, se for superior;

10.^a Nos arrendamentos e nas sublocações a longo prazo, o imposto incide sobre o valor de 20 vezes a renda anual, quando seja igual ou superior ao valor patrimonial tributário do respectivo prédio, e incide sobre a diferença entre o valor patrimonial que os bens tinham na data do arrendamento e o da data da aquisição ou sobre o valor declarado se for superior, caso o arrendatário venha a adquirir o prédio;

11.^a Nas partilhas judiciais ou extrajudiciais, o valor do excesso de imóveis sobre a quota-parte do adquirente, nos termos da alínea c) do n.º 5 do artigo 2.º, é calculado em face do valor patrimonial tributário desses bens adicionado do valor atribuído aos imóveis não sujeitos a inscrição matricial ou, caso seja superior, em face do valor que tiver servido de base à partilha;

12.^a Nos actos previstos nas alíneas e) e f) do n.º 5 do artigo 2.º, o valor dos imóveis é o valor patrimonial tributário ou aquele por que os mesmos entrarem para o activo das sociedades, consoante o que for maior;

13.^a Na fusão ou na cisão das sociedades ou dos fundos de investimento referidos na alínea g) 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; (*Redacção da lei n.º 66-B/2012 -31/12*)

14.^a O valor dos bens imóveis ou do direito de superfície constituído sobre os imóveis locados, adquiridos pelo locatário, através de contrato de compra e venda, no termo da vigência do contrato de locação financeira e nas condições nele estabelecidas, será o valor residual determinado ou determinável, nos termos do respectivo contrato;

15.^a Se o direito de superfície for constituído pelo Estado, pelas Regiões Autónomas ou pelas autarquias locais, o valor da propriedade do solo transmitida ao superficiário é o preço constante do acto ou do contrato, e o do direito de superfície, quando da sua constituição ou prorrogação, é o preço único constante do acto ou do contrato ou o valor da pensão, determinado este nos termos da alínea d) do artigo 13.º e, quando da sua cessação ou reversão, é o montante da indemnização;

16.^a O valor dos bens adquiridos ao Estado, às Regiões Autónomas ou às autarquias locais, bem como o dos adquiridos mediante arrematação judicial ou administrativa, é o preço constante do acto ou do contrato;

17.^a O valor dos bens expropriados por utilidade pública é o montante da indemnização, salvo se esta for estabelecida por acordo ou transacção, caso em que se aplica o disposto no n.º 1;

18.^a Nas situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto incide apenas sobre a parte do preço paga pelo promitente adquirente ao promitente alienante ou pelo cessionário ao cedente;

19.^a Quando se verificar a transmissão prevista na alínea d) do n.º 2 do artigo 2.º, o imposto será liquidado nos termos seguintes:

- a) Pelo valor patrimonial tributário dos imóveis correspondente à quota ou parte social maioritária, ou pelo valor total desses bens, consoante os casos, preferindo em ambas as situações o valor do balanço, se superior;

- b) No caso de aquisições sucessivas, o imposto respeitante à nova transmissão será liquidado sobre a diferença de valores determinada nos termos da alínea anterior;
- c) Se a sociedade vier a dissolver-se e todos ou alguns dos seus imóveis ficarem a pertencer ao sócio ou sócios que já tiverem sido tributados, o imposto respeitante à nova transmissão incidirá sobre a diferença entre o valor dos bens agora adquiridos e o valor por que anteriormente o imposto foi liquidado.

20.^a O valor dos bens imóveis adquiridos ao abrigo de regimes legais de apoio financeiro à habitação, quando se trate da primeira transmissão, é o valor ou o preço fixado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., nos termos estabelecidos nesses regimes. *(Aditada pelo artigo 72º da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro)*

5 - Para efeitos dos números anteriores, considera-se, designadamente, valor constante do acto ou do contrato, isolada ou cumulativamente:

- a) A importância em dinheiro paga a título de preço pelo adquirente;
- b) O valor dos móveis dados em troca, a determinar nos termos do Código do Imposto do Selo;
- c) O valor actual das pensões temporárias ou das pensões ou rendas vitalícias;
- d) O valor das prestações ou rendas perpétuas;
- e) O valor da prestação temporária no caso do direito de superfície;
- f) A importância de rendas que o adquirente tiver pago adiantadamente, enquanto arrendatário, e que não sejam abatidas ao preço;
- g) A importância das rendas acordadas, no caso da alínea b) do n.º 2 do artigo 2.º;
- h) Em geral, quaisquer encargos a que o comprador ficar legal ou contratualmente obrigado.