



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

PROPOSTA DE LEI N.º 56/IX

AUTORIZA O GOVERNO A APROVAR O CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS E O CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS, A ALTERAR O ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS, O CÓDIGO DO IRS, O CÓDIGO DO IRC, O CÓDIGO DO IMPOSTO DO SELO, E A REVOGAR O CÓDIGO DA CONTRIBUIÇÃO PREDIAL E DO IMPOSTO SOBRE A INDÚSTRIA AGRÍCOLA, O CÓDIGO DA CONTRIBUIÇÃO AUTÁRQUICA E O CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL DE SISA E DO IMPOSTO SOBRE AS SUCESSÕES E DOAÇÕES

Exposição de motivos

1 — Excluída da reforma fiscal da década de 80, a reforma dos impostos sobre o património foi, nos últimos anos, sucessivamente prometida e sucessivamente adiada, não obstante todos estarem de acordo com as injustiças e iniquidades que caracterizavam as várias componentes da estrutura destes impostos.

Os diversos estudos, modelos e projectos que foram sendo produzidos nos últimos anos, embora revelassem algum esforço e tentativas de mudança, variaram de governo para governo conforme a sensibilidade política e técnica dos intervenientes, apontando para direcções e objectivos diferentes e, muitas vezes, contraditórios, sem que tenha sido tomada



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

qualquer medida concreta para inverter ou, ao menos, para começar a inverter a situação verdadeiramente insustentável a que há já alguns anos se tinha chegado.

Estas considerações não significam, contudo, que não se reconheçam os aspectos positivos decorrentes dos estudos e projectos antecederam o momento actual e o modelo de reforma que agora se apresenta, os quais, seguramente, permitiram conferir maior visibilidade e trazer para a discussão pública os diversos constrangimentos e injustiças que caracterizavam o subsistema da tributação do património, fazendo com que seja mais premente e consensual a necessidade de não adiar por mais tempo que a tomada de medidas que invertam e corrijam a insustentável situação a que se tinha chegado.

Fruto de um intenso trabalho de preparação, a reforma que ora se propõe ponderou estudos e relatórios anteriores, tendo em conta as orientações que o Governo entretanto definiu para o efeito.

Contou-se, também, com um vasto acervo de informação, análises e estudos preparados desde há vários anos pelos serviços da Direcção-Geral dos Impostos, os quais foram actualizados e complementados segundo directrizes estabelecidas.

Trata-se, porém, de uma reforma que escolheu um caminho diferente, quer do modelo de criação de um imposto geral sobre o património quer da substituição da sisa pelo imposto sobre o valor acrescentado ou da mera transposição da sujeição a sisa e a imposto sobre as sucessões e doações para a sujeição a imposto do selo.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Com efeito, a criação de um imposto geral sobre o património defrontava-se, desde logo, com uma total ausência de tradição em Portugal, o que seguramente muito iria dificultar a sua aplicação e poderia, inclusive, dar origem à sua rejeição social, dado que iria proceder à tributação de alguns valores e direitos já tributados noutros impostos. Seria um imposto de elevados custos administrativos, ainda mais significativos se comparados com o nível de receita que poderia proporcionar. Finalmente, a consideração da comparação internacional também não é favorável à adopção de um tal modelo, já que na União Europeia apenas seis dos 15 países o adoptam e, aliás, com um sucesso frequentemente questionado.

Quanto à substituição da sisa pelo imposto sobre o valor acrescentado, tratava-se de uma solução que levantaria problemas de harmonização com o direito comunitário e iria agravar a tributação dos imóveis, mormente dos destinados a habitação e, dentro destes, dos de menor valor, fazendo com que seja aconselhável ponderar um ajustamento futuro destes dois impostos apenas quando se clarificar a matéria das taxas no âmbito da harmonização comunitária.

2 — Objectivos gerais:

2.1 - Gradualismo e praticabilidade:

O primeiro objectivo que presidiu à elaboração do projecto e às opções nele contidas tem a ver com a consagração da ideia de reforma gradual, em que perante a alternativa de traçar objectivos muito ambiciosos, com elevados riscos de nem sequer começar, e a de avançar gradualmente com medidas concretas que possam conferir ao sistema uma maior equidade entre os contribuintes e uma distribuição mais justa e



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

equilibrada da carga fiscal, optou-se decididamente por esta segunda alternativa.

Privilegia-se assim, e por exemplo, a tomada de medidas concretas que tenham repercussão directa e imediata nos valores patrimoniais dos imóveis, com aplicação de factores de correcção monetária que procederão à sua actualização provisória, aprovando-se em simultâneo um novo regime legal de avaliações, com regras uniformes e objectivas, que irá substituindo os valores patrimoniais corrigidos à medida que se vá procedendo à avaliação da propriedade imobiliária urbana do País.

Trata-se, por outro lado, de uma questão de praticabilidade a opção de, face à constatação de que não é materialmente possível fazer de uma assentada a avaliação geral de cerca de 6,5 milhões de prédios urbanos, avançar antes para a correcção das injustiças que caracterizam o sector através de uma fórmula menos perfeita, é certo, mas exequível num curto espaço de tempo e largamente preferível à situação actual.

Uma outra nota de gradualismo tem a ver com os impostos abrangidos pela reforma e com o nível de intervenção na sua estrutura normativa. Com efeito, não se privilegia aqui a ideia que é necessário abolir impostos apenas porque é generalizada a fuga e a fraude às suas normas ou que a sua designação deve ser alterada, tudo ficando na mesma, apenas porque é grande a sua longevidade ou, tão pouco, o anúncio da abolição de impostos com a mera transposição para outros dos factos sujeitos aos que foram abolidos.

Como consequência, a actual reforma não passa pela mudança pura e simples dos nomes dos impostos ou pela mera transferência de factos



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

tributários entre impostos. A prioridade vai antes para as alterações que atenuem ou eliminem as injustiças, que reforcem a equidade, que alarguem a base da incidência e que tenham efeitos positivos na luta contra a fraude e a evasão e para a simplificação dos procedimentos.

Perante tais objectivos intervém-se, nomeadamente, na objectivação das regras de fixação do valor dos imóveis, numa redistribuição da carga tributária no sentido de acabar com a inaceitável situação actual em que uma pequena parcela de contribuintes paga a quase totalidade da receita, numa forte redução das taxas visando atenuar muito significativamente o esforço inicial da compra de habitação, sentido mormente pelos jovens e pelas pessoas mais carenciadas, atenuando também a tributação sobre a detenção continuada deste bem essencial das famílias, bem como na racionalização da estrutura da tributação das transmissões gratuitas e na diminuição da carga tributária destas transmissões. Uma vez alcançados estes objectivos, e face à experiência entretanto colhida, será então altura de passar para uma segunda fase da reforma, com a amplitude que então vier a ser definida, seja mantendo a mesma estrutura tributária seja alterando-a com a passagem ou criação de outros impostos.

2.2 - Equidade e neutralidade:

Todos os estudos que foram produzidos sobre esta matéria chamam a atenção para a iniquidade que caracterizava a tributação da propriedade imobiliária, face, nomeadamente, à deficiente organização e conservação das matrizes prediais, à vigência de um sistema de avaliações caracterizado por uma forte componente de subjectivismo e discricionariedade, à não actualização dos valores patrimoniais que, em muitos casos, continuavam a



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

expressar números de há muitas décadas sem qualquer relação com o valor actual dos prédios.

Este estado de coisas levava a uma grande concentração dos contribuintes efectivos da contribuição autárquica, concentração essa que se situava mais em quem adquiriu casa para habitação própria e do seu agregado familiar em anos mais recentes, e, sobretudo, a um esforço contributivo de proprietários que, em muitos casos, estão ainda a pagar os empréstimos bancários que contraíram para a compra da habitação.

Por outro lado, e como consequência, os impostos sobre as transmissões gratuitas e onerosas de imóveis, em que o valor patrimonial é igualmente elemento preponderante da sua quantificação, eram do mesmo modo distorcidos dado que o imposto a pagar não decorria de factores que tivessem a ver com o valor, minimamente actual, do bem sobre que incidiam, mas antes de factores aleatórios como o facto de o prédio estar há mais ou menos anos inscrito na matriz ou de ter sido avaliado por louvados com critérios mais ou menos flexíveis.

Por sua vez as taxas eram demasiado elevadas, penalizando fortemente alguns contribuintes enquanto outros, por mero acaso da sorte ou por engenho e habilidade, conseguiam iludir as regras e princípios mais elementares da tributação.

A grande prioridade é, pois, intervir neste estado de coisas, o que vai ser feito com dois tipos de medidas no que concerne a determinação do valor patrimonial tributário.

Uma medida imediata de actualização do valor patrimonial dos prédios urbanos não arrendados através da aplicação de factores de



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

correção monetária. Esta medida terá como resultado aumentar um pouco mais os valores mais antigos e aumentar menos ou não aumentar os valores patrimoniais mais recentes. Como a taxa será significativamente reduzida, tal significa que os prédios mais antigos pagarão um pouco mais do que pagam actualmente e que, em contrapartida, os imóveis inscritos nas matrizes mais recentemente começarão a pagar menos do que pagam actualmente.

Para que o aumento não seja excessivo estabeleceu-se um mecanismo de actualização gradual do imposto decorrente dos novos valores patrimoniais corrigidos, através de uma cláusula de salvaguarda, em que os aumentos da colecta serão distribuídos por um período suficientemente alargado para não constituir uma sobrecarga incomportável para os contribuintes.

A medida subsequente poderá ser uma avaliação geral da propriedade imobiliária urbana com a aplicação de critérios objectivos de avaliação agora aprovados.

2.3 - Receitas - manutenção e melhor distribuição:

As receitas da sisa e da contribuição autárquica não chegam a atingir entre nós 1% do PIB, ao contrário do que acontece na maioria dos países com sistemas fiscais semelhantes, mormente a nível da OCDE, em que a percentagem se eleva ao dobro da indicada.

Assim, não obstante se poder afirmar que Portugal tem uma baixa tributação sobre o património, mormente se se tiverem em conta apenas estes impostos, não é objectivo desta reforma aumentar a receita fiscal, havendo, ao contrário, o objectivo de beneficiar os contribuintes efectivos,



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

através da descida das taxas, com o alargamento da base tributável, com a redução de alguns benefícios fiscais e com a redução gradual da fuga fiscal que certamente será também uma das consequências positivas da reforma.

A opção acolhida é, pois, a de iniciar desde já a reforma, aceitando que a receita se manterá no essencial estável, com eventual ligeira recomposição entre os dois impostos, mormente no primeiro ano de vigência, dotando o sistema de suficiente flexibilidade para que cada município possa levar em conta as repercussões da reforma na respectiva receita face à estrutura imobiliária de cada um deles.

2.4 - Maior aprofundamento e concretização do poder tributário próprio das autarquias locais:

Um dos pressupostos em que assentou a criação da contribuição autárquica, em 1988, foi o denominado princípio do benefício, considerando os diversos tipos de serviços prestados aos proprietários de imóveis pelas autarquias locais. Foi nesta lógica de contrapartidas e também na da responsabilização das autarquias que lhes foi atribuída a faculdade de, entre limites previstos na lei, serem os municípios a fixar a taxa da contribuição autárquica relativa aos prédios urbanos.

Porém, para além de áreas pontuais, tem sido escassa a intervenção dos municípios na delimitação dos elementos essenciais dos impostos de que são beneficiários e de que ocupam o lado da sujeição activa da respectiva relação jurídica, tendo-se mantido a representação legal atribuída à administração tributária do Estado para o desempenho das tarefas de liquidação e cobrança desses mesmos impostos.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Esta situação é igualmente constatável quanto à sisa, um imposto que a partir do final da década de 80 passou a ser afectado aos municípios, mas em que estes não têm tido qualquer intervenção.

Torna-se, assim, plenamente justificável que a presente reforma proceda a um reforço do poder tributário próprio das autarquias e, dentro deste, lhes confira a possibilidade de adaptação dos impostos de que são beneficiárias às especificidades de cada uma delas, quer mantendo a possibilidade de fixação da taxa do imposto municipal sobre imóveis, dentro de limites significativamente amplos mas que não podem deixar de ser fixados por lei da Assembleia da República, quer pela atribuição de um importante e decisivo papel no domínio da aplicação e reconhecimento de diversos benefícios fiscais, mormente dos que podem apresentar maiores especificidades com cada município.

2.5 - Reforma de natureza estruturante:

Tratando-se de uma reforma que se pode considerar inserida dentro do sistema tributário actual constitui, não obstante, uma significativa evolução e melhoria face à legislação vigente e, sobretudo, de se traduzir num início de caminho que pode conduzir a outras opções após colhida a experiência que as medidas introduzidas não deixarão de propiciar.

Outro ponto importante a realçar é o de que a presente reforma não se limita a uma mera renumeração de artigos dos códigos actuais ou à manutenção dos seus preceitos com outras designações. Vai muito mais longe e, além das profundas alterações e inovações que estabelece dentro dos impostos que substitui, não deixa de proceder a uma significativa adaptação e harmonização com outras figuras tributárias e com outra



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

legislação tributária, sendo também, por isso, uma reforma de natureza estruturante.

Por outro lado, o facto de não abranger todos os impostos que, com mais ou menos divergências, se consideram enquadrados na classificação dos impostos sobre o património, nem por isso deixa de abranger o núcleo essencial desses impostos, nem exclui que outros, nomeadamente os impostos sobre veículos e as contribuições especiais, venham a ser objecto de futuras reformas autónomas.

3 — Principais medidas da reforma:

3.1 - O Imposto Municipal sobre Imóveis:

No âmbito da tributação estática do património imobiliário encontra-se já estabelecido um largo consenso sobre os principais factores de distorção da contribuição autárquica, a saber: inexistência de um registo cadastral completo e fiável, grande desactualização das matrizes prediais e desadequação em matéria de determinação do valor tributável, principalmente da propriedade urbana.

O problema fundamental da contribuição autárquica reside efectivamente na determinação do valor patrimonial dos imóveis.

Com efeito, a enorme valorização nominal dos imóveis, em especial dos prédios urbanos habitacionais, comerciais e terrenos para construção, por efeito de sucessivos processos inflacionistas e da aceleração do crescimento económico do País nos últimos 30 anos, sem que se tivesse procedido às indispensáveis actualizações, minaram por completo a estrutura e a coerência do imposto.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Por outro lado, embora o Código da Contribuição Autárquica tivesse previsto que o sistema de determinação do valor patrimonial seria meramente transitório, devendo ser substituído por um sistema baseado em critérios objectivos a consagrar num código de avaliações a publicar, sucedeu, porém, que tal diploma nunca chegou a ver a luz do dia, não tendo passado da condição de projecto.

Continuaram assim a aplicar-se as regras de avaliação constantes do Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola, regras estas que apelam, essencialmente, para as rendas reais ou presumidas auferidas pelos proprietários. A avaliação continuou, assim, a depender, essencialmente, de critérios subjectivos das comissões de avaliação, dada a quase inexistência de mercado de arrendamento habitacional, o que inviabilizou a aplicação das regras de avaliação de prédios urbanos previstas no referido código. Daqui resultou uma flagrante heterogeneidade dos valores atribuídos aos prédios. Efectivamente, a intervenção casuística, subjectiva e desequilibrada das comissões de avaliação da propriedade urbana, para além de gerar ainda mais iniquidade, introduziu distorções que só serão totalmente eliminadas com uma avaliação geral da propriedade urbana.

A combinação destes factores conduziu a resultados desastrosos, originando distorções e iniquidades de toda a ordem, incompatíveis com um sistema fiscal justo e moderno.

Conduziu, sobretudo, a uma situação totalmente inaceitável do ponto de vista da equidade, isto é, a uma sobretributação dos prédios novos, altamente penalizadora dos jovens casais e que vem assumindo



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

consequências sociais mais graves à medida que vão terminando os períodos de isenção por motivo de aquisição de habitação para residência própria e permanente, ao lado de uma desajustada subtributação dos prédios antigos.

Mantêm-se plenamente as razões que, aquando da reforma de 1988-89, levaram à criação de um imposto sobre o valor patrimonial dos imóveis, cuja receita reverta a favor dos municípios, baseado predominantemente no princípio do benefício.

Mas quanto à determinação do valor tributário dos prédios urbanos, foram acolhidas, no essencial, as recomendações do relatório da Comissão de Desenvolvimento da Reforma Fiscal, bem como os critérios do anteprojecto do Código de Avaliações elaborado em 1991, actualizados mais tarde no âmbito da Comissão da Reforma da Tributação do Património, a saber: área bruta de construção e não edificada adjacente, preço por m², incluindo o valor do terreno, localização, vetustez e características das envolventes da construção.

Também se considerou adequado fazer o enquadramento dos municípios em zonas, em função da sua diferente valorização, procedendo a zonamentos municipais específicos, com vista a impedir a aplicação de factores idênticos independentemente da localização de cada prédio e de cada município no território nacional. Se tal não fosse levado a cabo, agravar-se-ia, sem qualquer justificação, a tributação dos prédios urbanos situados no interior e em zonas onde o valor de mercado dos imóveis é mais baixo e, simultaneamente, seriam beneficiados os prédios da zona litoral. Em muitos casos, sobretudo nos prédios situados no interior, os



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

valores tributários ficariam bastante acima do próprio valor de mercado quando, desejavelmente, aquele valor deve ser ligeiramente inferior.

Por outro lado, a desactualização das actuais matrizes prediais urbanas não poderá ser ultrapassada com êxito através da mera obrigação de apresentação pelos contribuintes de uma declaração de todos os prédios e do cálculo automático dos respectivos valores.

Num universo de mais de 6 milhões de prédios, o peso dos erros na informação em ficheiro seria tal que a sua correcção provocaria uma sobrecarga de trabalho para a administração tributária suficiente para bloquear a sua operacionalidade. De facto, ensina a experiência que a dimensão dos erros em declarações novas a preencher pelos contribuintes com recurso a dados conhecidos pode atingir os 20 por cento, e com dados a obter pelo próprio sujeito passivo é ainda bastante superior. Na situação, haveria um número estimado de erros superior a 1,2 milhões, o que, só por si, inviabilizaria todo o processo. Razão pela qual, partindo de um processo de base declarativa, se introduziram os mecanismos necessários a assegurar a sua adequada validação.

Neste contexto, a profundidade das alterações a introduzir é de tal ordem que se entendeu, em lugar da contribuição autárquica, criar o Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI), terminologia, de resto, mais adequada para designar a realidade tributária em causa, uma vez que existem outros tributos que têm as autarquias como seus sujeitos activos.

Os objectivos fundamentais das alterações propostas são, pois, o de criar um novo sistema de determinação do valor patrimonial dos imóveis, o de actualizar os seus valores e o de repartir de forma mais justa a tributação



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

da propriedade imobiliária, principalmente no plano inter-geracional, modificando igualmente a distribuição da carga fiscal entre estática e dinâmica, com diminuição da excessiva onerosidade tributária no momento da aquisição.

No plano da incidência, o IMI segue a concepção que presidia à contribuição autárquica e quanto às isenções, dado que o novo modelo irá conduzir a uma descida da tributação dos prédios mais recentes, diminuiram-se os períodos de isenção, com base num escalonamento em dois patamares. Modificou-se também a isenção relativa aos prédios de reduzido valor patrimonial pertencentes a famílias de baixos rendimentos, aumentando-se significativamente os limites considerados para o efeito.

Consagram-se no Código do IMI os contornos precisos da realidade a tributar, partindo para isso de dados objectivos adequados à vida económica, disponíveis no mercado, mas que escapem às oscilações especulativas da conjuntura, de modo a que sirvam de referência a uma sólida, sustentável e justa relação tributária entre o Estado e os contribuintes.

Nos prédios rústicos continua a considerar-se como base para a tributação o seu potencial rendimento produtivo, com alterações de menor relevância, sendo a realização de uma reforma mais global diferida para o momento da reestruturação da base cadastral destes prédios.

Quanto aos prédios urbanos, o cálculo do valor patrimonial dos edifícios terá por base o custo médio de construção, as áreas, a localização, o tipo de construção, as características intrínsecas dos edifícios, as infra-estruturas marginantes e a envolvente urbanística.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

No caso dos terrenos para construção, o seu valor será determinado tendo em conta o projecto ou plano aprovado.

O valor patrimonial dos prédios urbanos arrendados corresponderá à capitalização das rendas efectivas, desde que o mesmo seja inferior ao determinado com base nos critérios antes referidos.

Por outro lado, criam-se organismos de coordenação e supervisão das avaliações, com uma composição que garante a representatividade dos agentes económicos e das entidades públicas relevantes, mantendo-se as garantias de defesa das decisões dos órgãos de avaliações.

O sistema que se pretende introduzir na tributação dos prédios urbanos vai no sentido da tendência actual na Europa e noutros continentes de tributar o valor dos imóveis e não o seu rendimento, como acontece, a título de exemplo, na Alemanha, Dinamarca, Espanha, Holanda, Reino Unido e Suécia.

De referir também que outro dos objectivos principais a alcançar é o da rápida melhoria do nível de equidade. Tal desiderato é prosseguido através da actualização imediata dos valores patrimoniais tributários, pela via da correcção monetária ponderada e da redução substancial dos limites das taxas, fixados em 0,4% e 0,8%, por forma a que não ocorra nem um agravamento exagerado e abrupto do imposto a pagar, nem uma quebra na receita, competindo aos municípios determinar em concreto qual a taxa a aplicar.

Os prédios urbanos, objecto de avaliação com base nas novas regras do CIMI, passarão a ser tributados por uma taxa entre 0,2% e 0,5%, a fixar por cada município.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

3.2 - Impostos sobre as transmissões:

No que concerne aos impostos sobre as transmissões, mantendo-se, embora, o essencial da incidência objectiva dos anteriores impostos da sisa e do imposto sobre as sucessões e doações, são-lhe introduzidas profundas modificações, mormente na incidência subjectiva e na sua sede normativa.

3.2.1 - Tributação sobre as Transmissões Gratuitas. Principais Inovações:

Pode afirmar-se que é no domínio do imposto sobre as transmissões gratuitas que as alterações da reforma são mais profundas e inovadoras comparativamente com o anterior imposto sobre as sucessões e doações.

Com efeito, não apenas se transferem estas transmissões para o imposto do selo, como se altera significativamente a sua incidência subjectiva, isentando as transmissões a favor do cônjuge, descendentes e ascendentes e excluindo da sua incidência as que tenham como beneficiários os sujeitos passivos do IRC.

Quanto a esta última alteração, introduz-se um princípio de maior coerência no sistema tributário no sentido da concretização do conceito de rendimento acréscimo consagrado no Código do IRC, já que todos os afluxos de rendimento que ingressem na esfera jurídico-patrimonial das pessoas colectivas ou equiparadas passarão a relevar para efeitos da determinação do seu rendimento tributável não prejudicando, porém, as eventuais isenções ou exclusões em sede desse imposto, dado que manterão os mesmos benefícios fiscais que detinham em sede do imposto sobre as sucessões e doações.

3.2.1.1 - Determinação do valor tributável:



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Várias regras de determinação do valor tributável são igualmente objecto de uma profunda remodelação e, noutros casos, continuando a utilizar-se as regras previstas para a tributação das transmissões onerosas de imóveis como acontece, por exemplo, com os direitos parcelares do direito de propriedade.

No caso concreto dos estabelecimentos comerciais, industriais ou agrícolas sem contabilidade organizada estabelece-se um mecanismo indirecto de determinação do seu valor tributável, através da utilização de factores de capitalização do rendimento fixados em função do zonamento dos imóveis onde esses estabelecimentos se encontram instalados, utilizando regras estabelecidas no Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis.

3.2.1.2. Eliminação do Imposto Sucessório por Avença:

Elimina-se a taxa de 5% prevista no artigo 182.º e seguintes do Código do Imposto sobre Sucessões e Doações, face à jurisprudência que o Tribunal de Justiça vem proferindo a propósito da interpretação do n.º 4 do artigo 5.º da Directiva 90/435/CEE, do Conselho, de 23 de Julho de 1990, relativa ao regime comum aplicável às sociedades mães e sociedades afiliadas de Estados-membros diferentes, no sentido de aquela imposição não poder ser aplicável aos dividendos distribuídos pelas filiais às sociedades participantes.

Ora, se o imposto sucessório por avença não pode ser aplicável aos dividendos distribuídos a empresas não residentes em Portugal não faz sentido mantê-lo quando os beneficiários sejam residentes.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Assim, as participações sociais, incluindo as acções e os títulos de crédito, incluindo as obrigações, passarão a ser tributadas em imposto do selo, isto é, apenas se e quando ocorrer a sua transmissão gratuita.

3.2.2.O imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT):

O imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis, que substitui o anterior imposto municipal de SISA, continua a incidir, como o próprio nome indica, sobre as transmissões onerosas de imóveis.

Ainda que, no essencial, se mantenha o conceito anterior de transmissão, se continuem a considerar o direito de propriedade e as figuras parcelares desse direito sobre imóveis como o objecto principal de incidência e a onerosidade também persista como pressuposto da tributação, é no domínio da incidência real que se introduzem as modificações mais visíveis no sentido do seu alargamento.

3.2.2.1 - Alterações ao nível da incidência:

Acrescentam-se duas novas figuras de incidência para impedir que, como é do conhecimento comum, agentes económicos que operam como intermediários na compra e venda de imóveis, em manifesto abuso na utilização de formas jurídicas, escapem à tributação quer do IMT quer dos impostos sobre o rendimento em relação aos lucros auferidos com tais operações. Enquadram-se nesta situação as cedências sucessivas de posição contratual, por parte dos promitentes adquirentes nos contratos-promessa de compra e venda, bem como as procurações irrevogáveis quando o procurador ou o primitivo promitente comprador não sejam os adquirentes finais do imóvel.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Observa-se, porém, que no caso de haver apenas uma cedência de posição contratual a terceiro e se a situação não se enquadrar nas situações anteriores, o promitente comprador poderá demonstrar que a cedência não envolveu qualquer pagamento para além do sinal acordado, concedendo autorização à administração fiscal para aceder à sua informação bancária ou fazendo tal prova através de outros meios idóneos.

Por outro lado, deixam de fazer parte da incidência, por não se justificarem actualmente, a transmissão das sepulturas e jazigos, podendo as autarquias, se o desejarem, corrigir a ausência da tributação em IMT através de uma taxa, bem como as subconcessões e os trespasses de concessões feitas pelo Estado e outros organismos de direito público, por serem situações que se afastam da estrutura deste imposto, passando a sua tributação para o imposto do selo.

3.2.2.2 - Valor tributável:

Quanto ao valor tributável, continua a aplicar-se a regra de comparar o preço declarado com o valor patrimonial dos imóveis, prevalecendo o maior.

Porém, a tributação do IMT será significativamente alterada, no sentido de uma maior justiça e equidade tributária, com a redução muito significativa das suas taxas e com medidas de combate à fraude e evasão fiscal. Para este efeito muito irão contribuir as novas regras de avaliação que, como de seguida se refere, são aplicáveis na primeira transmissão dos imóveis urbanos não arrendados que tenha lugar após o início de vigência da presente reforma, influenciando igualmente as transmissões posteriores



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

uma vez que esse valor será também levado à matriz para comparação futura com o preço declarado.

3.2.2.3 - Avaliação dos imóveis urbanos transmitidos:

Observa-se, como se disse, como um dos elementos que caracteriza positivamente esta reforma, quando haja transmissões de imóveis não arrendados, que o seu valor patrimonial será sempre determinado pelas novas regras de avaliação.

Com efeito, após a entrada em vigor da lei, todos os imóveis nesta situação que forem transmitidos, gratuita ou onerosamente, serão avaliados através da aplicação do novo mecanismo legal de avaliação, obtendo-se assim garantias de actualização, de objectividade e de uniformidade dos valores oficiais dos imóveis, mesmo que tais valores já se encontrem corrigidos através da aplicação dos factores de correcção monetária.

Esta regra não é, porém, seguida no caso dos imóveis urbanos arrendados até 31 de Dezembro de 2001, por razões de não agravar a tributação quando fossem transmitidos, caso em que o valor patrimonial será determinado pela aplicação de um factor de capitalização do rendimento, mantendo-se assim uma maior compatibilidade e equilíbrio entre o valor de mercado desses imóveis e os impostos que os seus adquirentes vão pagar quando os adquirirem.

Quanto ao valor patrimonial dos prédios rústicos, prevê-se a sua actualização com aplicação de factores de correcção monetária a fixar em função do ano da última avaliação geral ou cadastral. Esta actualização relevará apenas para efeitos dos impostos sobre as transmissões.

3.2.2.4 - Benefícios fiscais:



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Em matéria de benefícios fiscais assinalam-se as seguintes alterações. Desde logo, com a revogação do Código da Sisa e do Imposto sobre Sucessões e Doações, revogam-se automaticamente alguns benefícios fiscais que já não tinham justificação ou que deixaram de ter actualidade.

Não obstante, além de se manter um conjunto de isenções, as chamadas isenções estruturais, que resultam de acordos internacionais, que abrangem o Estado e outras pessoas colectivas de direito público, ou que se justificam em função da relevância social ou económica das situações abrangidas, continuarão ainda em vigor diversas isenções constantes de legislação extravagante que mantêm plena actualidade.

3.2.2.5 - Taxas:

Em matéria de taxas estabelece-se uma redução significativa de todos os seus valores, sem prejuízo de privilegiar a compra de casas para habitação, com uma isenção base até 80.000 € e com taxas reduzidas a partir desse montante.

3.2.2.6 - Articulação entre a tributação das transmissões onerosas de imóveis e a tributação do rendimento:

Os analistas coincidem na afirmação de que as elevadas taxas da Sisa e a ausência de qualquer correspondência entre os valores matriciais de um elevado número de prédios e os valores praticados no mercado imobiliário, a que se alia a convergência de interesses entre alienantes e adquirentes, vêm gerando um endémico e elevado grau de fuga fiscal, quer no âmbito da sisa quer no dos impostos sobre o rendimento.

Sintomático desta situação aí temos as estatísticas que vêm dando conta de uma forte concentração da receita em apenas algumas categorias



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

de rendimento e de um elevadíssimo número de empresas que apresentam sistematicamente resultados negativos.

É perante este panorama que se tem vindo a defender e a consagrar na legislação fiscal, como uma das soluções para conferir equidade e justiça no sistema fiscal, novas medidas anti-abuso e novos métodos de determinação da matéria tributável em que se privilegiam indicadores objectivos de riqueza e em que a avaliação indirecta prevalece sobre a avaliação directa da matéria tributável.

A generalidade dos sistemas fiscais adopta este tipo de soluções em maior ou menor grau e, entre nós, basta invocar, quer as diversas limitações ao que é ou não aceite como custo fiscal da empresa, quer o alargamento do conceito de lucro, quer ainda as medidas conexas com os denominados preços de transferência ou com os sinais exteriores de riqueza.

Trata-se de soluções que coexistem com o princípio da tributação segundo o rendimento real que, de resto, está formulado com a necessária flexibilidade para admitir medidas anti-abuso e de combate à fuga e à fraude fiscais que, de outro modo, não teriam qualquer possibilidade de ser tomadas.

Assim, alteram-se alguns preceitos do CIRC e do CIRS de modo a que o valor tributável para efeitos do IMT seja considerado para efeitos de determinação do lucro tributável das empresas, nos casos em que o preço declarado constante no contrato de transmissão seja inferior àquele valor, sem deixar de conferir ao alienante o direito de requerer segunda avaliação, em pé de igualdade com o adquirente, podendo o mesmo aceder também



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

aos tribunais tributários para defesa do seu interesse legítimo de ver fixado o valor do imóvel em montante o mais baixo possível.

Por outro lado, permite-se ao alienante demonstrar que o preço efectivamente praticado foi inferior ao valor patrimonial que serviu ou serviria de base à liquidação do IMT, caso em que será o preço acordado que relevará para efeitos da tributação do rendimento.

Seja como for, não poderia deixar de se aproveitar esta reforma para intervir num sector tributário, o da construção e comercialização de imóveis, onde a fraude e evasão fiscais afectam os legítimos interesses do Estado e, pela concorrência desleal, afectam igualmente as empresas cumpridoras das suas obrigações fiscais.

Assim, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei:

Capítulo I

Objecto

Artigo 1.º

Objecto

É concedida autorização ao Governo para:

1 — Aprovar o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), de acordo com o disposto no Capítulo II da presente Lei.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — Aprovar o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT) e alterar o Código do Imposto do Selo, de acordo com o disposto no Capítulo III da presente Lei.

3 — Alterar os Códigos do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e das Pessoas Colectivas e o Estatuto dos Benefícios Fiscais, de acordo com o disposto no Capítulo IV da presente Lei.

4 — Aprovar um regime transitório de tributação estática e de tributação dinâmica do património, que assegure a sucessão dos códigos vigentes pelos novos códigos, de acordo com o disposto no Capítulo V da presente Lei.

5 — Revogar o Código da Contribuição Autárquica, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-C/88, de 30 de Novembro, o Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 41 969, de 24 de Novembro de 1958, e o Código da Contribuição Predial e do Imposto Sobre a Indústria Agrícola, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 45 104, de 1 de Julho de 1963, na parte ainda vigente, com efeitos a partir da data em que entrarem em vigor os novos impostos, sem prejuízo de continuar a aplicar-se o seu regime aos factos tributários ocorridos durante a sua vigência.

6 — Revogar o artigo 5.º da Lei n.º 36/91, de 27 de Julho, bem como a alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º da Lei n.º 72/93, de 30 de Novembro.

7 — Revogar todos os benefícios fiscais, relativos a Imposto sobre as Sucessões e Doações, criados por legislação extravagante ao Código aprovado pelo Decreto-Lei n.º 41 969, de 24 de Novembro de 1958.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

8 — Manter em vigor os benefícios fiscais relativos a Contribuição Autárquica, agora reportados ao IMI, bem como os respeitantes a Imposto Municipal de Sisa estabelecidos em legislação extravagante ao Código aprovado pelo Decreto-Lei n.º 41 969, de 24 de Novembro de 1958, e no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que passarão a ser reportados ao IMT.

Capítulo II

Reforma da tributação estática do património

Artigo 2.º

Incidência objectiva

1 — O Imposto Municipal sobre Imóveis incidirá sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território nacional, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizam.

2 — Prédio é toda a fracção de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou colectiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fracção de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

3 — Os edifícios ou construções, ainda que móveis por natureza, são havidos como tendo carácter de permanência quando afectos a fins não transitórios.

4 — Presume-se o carácter de permanência quando se acharem assentes no mesmo local por um período superior a um ano.

5 — Para efeitos deste imposto, cada fracção autónoma, no regime de propriedade horizontal, será havida como constituindo um prédio.

6 — São prédios rústicos os terrenos situados fora de um aglomerado urbano que não sejam de classificar como terrenos para construção, nos termos do n.º 15, desde que:

a) Estejam afectos ou, na falta de concreta afectação, tenham como destino normal uma utilização geradora de rendimentos agrícolas, tais como são considerados para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS);

b) Não tendo a afectação indicada na alínea anterior, não se encontrem construídos ou disponham apenas de edifícios ou construções de carácter acessório, sem autonomia económica e de reduzido valor.

7 — São também prédios rústicos os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano, desde que, por força de disposição legalmente aprovada, não possam ter utilização geradora de quaisquer rendimentos ou só possam ter utilização geradora de rendimentos agrícolas e estejam a ter, de facto, esta afectação.

8 — São ainda prédios rústicos:



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

a) Os edifícios e construções directamente afectos à produção de rendimentos agrícolas, quando situados nos terrenos referidos nos números anteriores;

b) As águas e plantações nas situações a que se refere o n.º 2.

9 — Para efeitos do CIMI consideram-se aglomerados urbanos, além dos situados dentro de perímetros legalmente fixados, os núcleos com um mínimo de 10 fogos servidos por arruamentos de utilização pública, sendo o seu perímetro delimitado por pontos distanciados 50 metros do eixo dos arruamentos, no sentido transversal, e 20 metros da última edificação, no sentido dos arruamentos.

10 — Prédios urbanos são todos aqueles que não devam ser classificados como rústicos, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

11 — Sempre que um prédio tenha partes rústica e urbana, será classificado, na íntegra, de acordo com a parte principal.

12 — Se nenhuma das partes puder ser classificada como principal, o prédio será havido como misto.

13 — Os prédios urbanos dividem-se em:

- a) Habitacionais;
- b) Comerciais, industriais ou para serviços;
- c) Terrenos para construção;
- d) Outros.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

14 — Habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços são os edifícios ou construções para tal licenciados ou, na falta de licença, que tenham como destino normal cada um destes fins.

15 — Terrenos para construção são os situados dentro ou fora de um aglomerado urbano, para os quais tenha sido concedida licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção, e ainda aqueles que assim tenham sido declarados no título aquisitivo, exceptuando-se os terrenos em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente os localizados em zonas verdes, áreas protegidas, ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, estejam afectos a espaços, infra-estruturas ou a equipamentos públicos.

16 — Enquadram-se na previsão da alínea d) do n.º 13 os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano que não sejam terrenos para construção nem se encontrem abrangidos pelo disposto no n.º 7 e ainda os edifícios e construções licenciados ou, na falta de licença, que tenham como destino normal outros fins que não os referidos no n.º 14 e ainda os da excepção do n.º 15.

Artigo 3.º

Incidência subjectiva

1 — O imposto será devido pelo proprietário do prédio em 31 de Dezembro do ano a que o mesmo respeitar.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — Nos casos de usufruto ou de direito de superfície, o imposto será devido pelo usufrutuário ou pelo superficiário após o início da construção da obra ou do termo da plantação.

3 — No caso de propriedade resolúvel, o imposto será devido por quem tenha o uso e fruição do prédio.

4 — Presumir-se-á proprietário, usufrutuário ou superficiário, para efeitos fiscais, quem como tal figure ou deva figurar na matriz, na data referida no n.º 1 ou, na falta de inscrição, quem em tal data tenha a posse do prédio.

5 — Quando o prédio faça parte de herança, o imposto será devido por esta, representada pelo cabeça de casal.

Artigo 4.º

Incidência temporal

1 — O imposto será devido a partir:

a) Do ano, inclusive, em que a fracção do território e demais elementos referidos no artigo 2.º devam ser classificados como prédio;

b) Do ano seguinte ao do termo da situação de isenção, salvo se, estando o sujeito passivo a beneficiar de isenção, venha a adquirir novo prédio para habitação própria e permanente e continuar titular do direito de propriedade do prédio isento, caso em que o imposto será devido no ano em que o prédio deixou de constituir a sua residência própria e permanente;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

c) Do ano, inclusive, da conclusão das obras de edificação, de melhoramento ou de outras alterações que hajam determinado a variação do valor patrimonial tributário de um prédio;

d) Do quarto ano seguinte, inclusive, àquele em que um terreno para construção tenha passado a figurar no activo permutável de uma empresa que tenha por objecto a construção de edifícios para venda;

e) Do terceiro ano seguinte, inclusive, àquele em que um prédio tenha passado a figurar no activo permutável de uma empresa que tenha por objecto a sua venda.

2 — Nas situações previstas nas alíneas d) e e) do número anterior, caso ao prédio seja dada diferente utilização, liquidar-se-á o imposto por todo o período decorrido desde a sua aquisição.

3 — Na situação prevista na alínea e) do n.º 1, o imposto será ainda devido a partir do ano, inclusive, em que a venda do prédio tenha sido retardada por facto imputável ao respectivo sujeito passivo.

4 — Para efeitos do disposto nas alíneas d) e e) do n.º 1, devem os sujeitos passivos comunicar ao serviço de finanças da área da situação dos prédios, no prazo de 90 dias contados da verificação do facto determinante da sua aplicação, a afectação dos prédios àqueles fins.

5 — Nas situações a que alude o número anterior, se a comunicação for apresentada para além do prazo referido, o imposto será devido por todo o tempo já decorrido, iniciando-se a suspensão da tributação apenas a partir do ano seguinte ao da comunicação, cessando, todavia, no ano em que findaria caso tivesse sido apresentada em tempo.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

6 — Não gozarão do regime previsto na alínea e) do n.º 1 os sujeitos passivos que tenham adquirido o prédio a entidade que dele já tenha beneficiado.

7 — O disposto na alínea e) do n.º 1 não será aplicável às entidades que tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças.

Artigo 5.º

Valor patrimonial tributário

1 — O valor patrimonial tributário dos prédios será determinado por avaliação, com base nos critérios objectivos previstos na presente lei.

2 — A avaliação dos prédios rústicos será de base cadastral, não cadastral ou directa, sendo a dos prédios urbanos sempre directa.

Artigo 6.º

Isenções

Ficarão isentos do IMI o Estado, as regiões autónomas e qualquer dos seus serviços, estabelecimentos e organismos, ainda que personalizados, compreendendo os institutos públicos, que não tenham carácter empresarial, bem como as autarquias locais e as suas associações e federações de municípios de direito público.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 7.º

Valor patrimonial tributário dos prédios rústicos

1 — O valor patrimonial tributário dos prédios rústicos corresponderá ao produto do seu rendimento fundiário pelo factor 20, arredondado para a dezena de euros imediatamente superior.

2 — O rendimento fundiário corresponderá ao saldo de uma conta anual de cultura em que o crédito será representado pelo rendimento bruto e o débito pelos encargos de exploração.

3 — O rendimento fundiário de um prédio apurar-se-á a partir da soma dos rendimentos das suas parcelas com os das árvores dispersas nelas existentes, quando pertencentes ao titular do direito ao rendimento do prédio e se, no seu conjunto, tiverem interesse económico.

4 — Parcela é a porção contínua de terreno, situada num mesmo prédio rústico, a que corresponda, como norma, uma única qualidade e classe de cultura ou, ainda, uma dependência agrícola ou parte dela.

Artigo 8.º

Avaliação de base cadastral de prédios rústicos

1 — A avaliação de base cadastral consistirá na elaboração dos quadros de qualificação e classificação, dos quadros de tarifas e na distribuição parcelar feitos nos termos dos artigos seguintes e será efectuada sob a superintendência da Direcção-Geral dos Impostos, com



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

base nos elementos do cadastro predial, a fornecer pelo Instituto Geográfico Português.

2 — As tarifas serão calculadas por meio de contas anuais de cultura de acordo com a fórmula:

$$T = RB - EE$$

em que

T – Tarifa;

RB – (Rendimento bruto), é o valor, a preços correntes de mercado na ocasião normal de venda, da produção total de um ciclo, constituída pelos produtos principais e secundários, espontâneos ou obtidos por cultura, comerciáveis em natureza ou no primeiro estágio tecnológico de transformação em que se tornem regionalmente comerciáveis;

e

EE – (Encargos de Exploração) compreende:

- a) As despesas de cultura, conservação e transporte dos produtos para o armazém e, quando for caso disso, para os mercados;
- b) As despesas de conservação e de reintegração das plantações, construções, benfeitorias e outros melhoramentos fundiários;
- c) As despesas gerais de exploração;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

d) O juro correspondente ao capital de exploração.

3 — As despesas gerais de exploração compreenderão outras despesas não abrangidas nos números anteriores, nomeadamente as de administração e direcção, calculadas segundo os seus usos locais, devendo ser expressa numa percentagem do total das restantes despesas, a qual não pode exceder 8%;

4 — A taxa de juro do capital de exploração terá por referência a taxa Euribor, a 12 meses, majorada em 30%.

Artigo 9.º

Disposições diversas na avaliação de prédios rústicos

1 — Nos municípios não submetidos a cadastro, a reclamação contra as áreas só será aceite se a diferença entre a área apurada pelo perito avaliador e a contestada for superior a 10%, a não ser que seja comprovada por suporte cartográfico da responsabilidade do proprietário.

2 — Os prédios cujo titular não for identificado são inscritos em nome do Estado, com anotação de que o dono não é conhecido.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 10.º

Valor patrimonial tributário dos prédios urbanos

1 — A determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos para habitação, comércio, indústria e serviços resultará da seguinte expressão:

$$V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$$

em que:

V_t = valor patrimonial tributário

V_c = valor base dos prédios edificados

A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação

C_a = coeficiente de afectação

C_l = coeficiente de localização

C_q = coeficiente de qualidade e conforto

C_v = coeficiente de vetustez

2 — O valor patrimonial tributário dos prédios urbanos apurado será arredondado para a dezena de euros imediatamente superior.

3 — O valor base dos prédios edificados (V_c) corresponde ao custo médio de construção por m^2 adicionado do valor do m^2 do terreno de implantação, fixado em 25% daquele custo.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

4 — O custo médio de construção compreende os encargos directos e indirectos suportados na construção do edifício, designadamente os relativos a materiais, mão-de-obra, equipamentos, administração, energia, comunicações e outros consumíveis.

5 — A área bruta de construção do edifício ou da fracção e a área excedente à de implantação (A) resultam da seguinte expressão:

$$A = Aa + Ab + Ac + Ad$$

em que:

Aa – representa a área bruta privativa;

Ab – representa as áreas brutas dependentes;

Ac – representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação;

Ad – representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

6 — A área bruta privativa (Aa) é a superfície total, medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadoras do edifício ou da fracção, inclui varandas privativas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fracção, a que se aplica o coeficiente 1,00.

7 — As áreas brutas dependentes (Ab) são as áreas cobertas de uso exclusivo, ainda que constituam partes comuns, mesmo que situadas no



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

exterior do edifício ou da fracção, cujas utilizações são acessórias relativamente ao uso a que se destina o edifício ou fracção, considerando-se, para esse efeito locais acessórios, as garagens e parqueamentos, as arrecadações, as instalações para animais, os sótãos ou caves acessíveis, desde que não integrados na área bruta privativa, e ainda outros locais privativos de função distinta das anteriores, a que se aplica o coeficiente 0,30.

8 — A área do terreno livre do edifício ou da fracção, ou a sua quota-parte, resulta da diferença entre a área total do terreno e a área de implantação da construção ou construções e integra jardins, parques, campos de jogos, piscinas, quintais e outros logradouros, aplicando-se-lhe, até ao limite de duas vezes a área de implantação (A_c), o coeficiente de 0,025 e na área excedente ao limite de duas vezes a área de implantação (A_d) o de 0,005.

9 — O coeficiente de afectação (C_a) depende do tipo de utilização dos prédios edificados, de acordo com o seguinte quadro:



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Utilização	Coefficientes
Comércio	1,20
Serviços	1,10
Habitação	1,00
Habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados	0,70
Armazéns e actividade industrial	0,60
Estacionamento coberto	0,40
Prédios não licenciados, em condições muito deficientes de habitabilidade	0,45
Estacionamento não coberto	0,08

10 — O coeficiente de localização (Cl) varia entre 0,4 e 2, podendo, em situações de habitação dispersa em meio rural, ser reduzido para 0,35, e em zonas de elevado valor de mercado imobiliário ser elevado até 3.

11 — A variação dos limites do coeficiente de localização a que se refere o n.º 10 será fixada em cada município tendo por referência os valores correntes de mercado.

12 — A fixação do coeficiente de localização, terá por base, nomeadamente, os seguintes parâmetros:

a) Acessibilidades, considerando-se como tais a qualidade e variedade das vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

- b) Proximidade de equipamentos sociais, designadamente escolas, serviços públicos e comércio;
- c) Serviços de transportes públicos;
- d) Localização em zonas de elevado valor de mercado imobiliário.

13 — Os coeficientes a aplicar em cada zona homogénea do município podem variar conforme se trate de edifícios destinados a habitação, comércio, indústria ou serviços.

14 — O coeficiente de qualidade e conforto (C_q) será aplicado ao valor base do prédio edificado e obtém-se adicionando coeficientes majorativos até 1,7 ou subtraindo coeficientes minorativos até 0,5, levando em conta, designadamente, o tipo de edificação, a localização, a existência e qualidade das infra-estruturas urbanísticas e a existência ou inexistência de equipamentos complementares.

15 — O coeficiente de vetustez (C_v) será função do número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão de licença de utilização, quando exista, ou da data da conclusão das obras de edificação, de acordo com a presente tabela:



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Anos	Coefficiente de Vetustez
Menos de 3	1
3 a 5	0,98
6 a 10	0,95
11 a 15	0,90
16 a 20	0,85
21 a 30	0,80
31 a 40	0,75
41 a 50	0,65
51 a 60	0,55
60 a 80	0,45
Mais de 80	0,35

Artigo 11.º

Valor patrimonial tributário dos terrenos para construção

1 — O valor patrimonial tributário dos terrenos para construção será o somatório do valor da área de implantação do edifício a construir, que é a situada dentro do perímetro de fixação do edifício ao solo medida pela parte exterior, adicionado do valor do terreno adjacente à implantação.

2 — O valor da área de implantação varia entre 15% e 45% do valor das edificações autorizadas ou previstas.

3 — Na fixação da percentagem do valor do terreno de implantação têm-se em consideração as características referidas no n.º 12 do artigo 10.º.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

4 — O valor da área adjacente à construção será calculado nos termos do n.º 8 do artigo 10.º.

Artigo 12.º

Valor patrimonial tributário dos prédios da espécie «Outros»

1 — No caso de edifícios, o valor patrimonial tributário será determinado nos termos do artigo 10.º com as adaptações necessárias.

2 — No caso de não ser possível utilizar as regras do artigo 10.º, o perito deve utilizar o método do custo adicionado do valor do terreno.

3 — No caso de terrenos, o seu valor unitário corresponderá ao que resulta da aplicação do coeficiente de 0,005, referido no n.º 8 do artigo 10.º, ao produto do valor base dos prédios edificados pelo coeficiente de localização.

4 — O valor patrimonial tributário dos prédios urbanos em ruínas será determinado como se de terreno para construção se tratasse.

Artigo 13.º

Organismos de coordenação de avaliação dos prédios rústicos, urbanos e outros

1 — Os organismos de coordenação de avaliação serão a Direcção-Geral dos Impostos, a Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Rústicos (CNAPR), a Junta de Avaliação Municipal (JAM) e a Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU).



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — Competirá à CNAPR aprovar os quadros de qualificação, classificação e de tarifas, a considerar na avaliação e propor a sua actualização ao Ministério das Finanças.

3 — Competirá à JAM elaborar o projecto dos quadros de qualificação e de classificação, bem como de tarifas.

4 — Competirá à CNAPU propor os coeficientes de localização mínimos e máximos, o zonamento e respectivos coeficientes e percentagens, bem como definir directrizes para aplicação dos coeficientes de qualidade e conforto, e propor o custo médio de construção, que serão aprovados por portaria do Ministro das Finanças.

Artigo 14.º

Segunda avaliação de prédios rústicos e urbanos

1 — Quando o sujeito passivo ou o chefe de finanças não concordarem com o resultado da avaliação, poderão requerer ou promover uma segunda avaliação.

2 — Para efeitos do número anterior, será notificado o administrador do edifício em regime de propriedade horizontal, se existir.

3 — Quando uma avaliação seja efectuada na sequência de transmissão onerosa de imóveis e o alienante seja interessado para efeitos tributários, deverá o mesmo ser notificado para, querendo, requerer segunda avaliação.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 15.º

Taxas

1 — As taxas do Imposto Municipal Sobre Imóveis serão as seguintes:

- a) Prédios rústicos: 0,8%;
- b) Prédios urbanos: 0,4% a 0,8%;
- c) Prédios urbanos avaliados, nos termos do CIMI: 0,2% a 0,5%.

2 — Tratando-se de prédios constituídos por parte rústica e urbana aplicar-se-á ao valor patrimonial tributário de cada parte a respectiva taxa.

3 — Para os prédios que sejam propriedade de entidades que tenham 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, a taxa do imposto será de 5%.

4 — Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, fixarão a taxa a aplicar em cada ano, dentro dos intervalos previstos nas alíneas b) e c) do n.º 1.

5 — Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, poderão definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias, que sejam objecto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

6 — Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, poderão definir áreas territoriais correspondentes a freguesias e fixar uma redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto, a aplicar aos prédios urbanos arrendados, que pode ser cumulativa com a definida no número anterior.

7 — Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, poderão majorar até 30% a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que face ao seu estado de conservação não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

8 — As deliberações da assembleia municipal referidas no presente artigo devem ser comunicadas à Direcção-Geral dos Impostos para vigorarem no ano seguinte, aplicando-se as taxas mínimas referidas no n.º 1, caso as comunicações não sejam recebidas até 30 de Novembro.

Artigo 16.º

Caducidade do direito à liquidação

1 — As liquidações do imposto, ainda que adicionais, serão efectuadas nos prazos e termos previstos na Lei Geral Tributária.

2 — No caso previsto no n.º 2 do artigo 4.º, o prazo de caducidade do direito à liquidação contar-se-á a partir do ano em que ao prédio seja dada diferente utilização.

3 — A administração fiscal só procederá à anulação oficiosa, ainda que parcial, da liquidação, se ainda não tiverem decorrido quatro anos após



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

esta ou, a todo o tempo, se o imposto ainda não tiver sido pago, havendo ainda lugar à revisão do acto tributário nos casos e nos prazos previstos no artigo 77.º da Lei Geral Tributária.

4 — Não haverá lugar a qualquer liquidação ou anulação sempre que o montante do imposto a cobrar ou restituir for inferior a 10 euros.

5 — Nos casos previstos na alínea f) do n.º 1 do artigo 4.º o prazo de caducidade será de oito anos.

Artigo 17.º

Juros

Serão devidos juros compensatórios, de mora e indemnizatórios nos termos da Lei Geral Tributária.

Artigo 18.º

Suspensão da liquidação

Enquanto não tiver decorrido o prazo de 30 dias contados a partir da notificação da primeira avaliação, ou não se tornar definitivo o resultado da segunda avaliação, quando requerida, ficará suspensa a liquidação do imposto, salvo se for apresentada impugnação judicial, que não tem efeito suspensivo.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 19.º

Garantias especiais

1 — O Imposto Municipal sobre Imóveis gozará das garantias especiais previstas no Código Civil para a contribuição predial.

2 — Competirá ao chefe de finanças da área da situação do prédio promover o registo da hipoteca legal, quando esta deva ter lugar.

Artigo 20.º

Garantias de legalidade

1 — Os sujeitos passivos do imposto poderão socorrer-se dos meios de garantia da legalidade e dos meios de defesa previstos na Lei Geral Tributária e no Código de Procedimento e de Processo Tributário.

2 — Do resultado das segundas avaliações de prédios rústicos e urbanos caberá impugnação judicial, nos termos do Código de Procedimento e de Processo Tributário.

3 — Os sujeitos passivos ou qualquer titular de um interesse directo, pessoal e legítimo, poderão reclamar de qualquer incorrecção nas inscrições matriciais.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 21.º

Actualização periódica

Os valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos serão actualizados trienalmente, com base em factores correspondentes a 75% dos coeficientes de desvalorização da moeda fixados anualmente por portaria do Ministro das Finanças para efeitos dos Impostos sobre o Rendimento.

Capítulo III

Reforma da tributação dinâmica do património

Secção I

Tributação das transmissões onerosas de imóveis

Artigo 22.º

Incidência geral objectiva

1 — O imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) incidirá sobre as transmissões previstas nos artigos seguintes, qualquer que seja o título por que se operem.

2 — Para efeitos do IMT, o conceito de prédio será o definido no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 23.º

Incidência objectiva e territorial

1 — O IMT incidirá sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis situados no território nacional.

2 — Para efeitos do n.º 1, integrarão, ainda, o conceito de transmissão de bens imóveis:

a) As promessas de aquisição e de alienação, logo que verificada a tradição para o promitente adquirente, ou quando este esteja usufruindo os bens, excepto se se tratar de aquisição de habitação para residência própria e permanente do adquirente ou do seu agregado familiar e não ocorra qualquer das situações previstas no n.º 3;

b) O arrendamento com a cláusula de que os bens arrendados se tornem propriedade do arrendatário depois de satisfeitas todas as rendas pactuadas;

c) Os arrendamentos ou subarrendamentos a longo prazo, considerando-se como tais os que devam durar mais de 30 anos, quer a duração seja estabelecida no início do contrato quer resulte de prorrogação, durante a sua vigência, por acordo expresso dos interessados, e ainda que seja diferente o senhorio, a renda ou outras cláusulas contratuais.

3 — Será ainda considerado que há também lugar a transmissão onerosa para efeitos do n.º 1, na outorga dos seguintes actos ou contratos:



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

- a) Celebração de contrato-promessa de aquisição e alienação de bens imóveis em que seja clausulado no contrato ou posteriormente que o promitente adquirente pode ceder a sua posição contratual a terceiro;
- b) Cessão da posição contratual no exercício do direito conferido por contrato promessa referido na alínea anterior;
- c) Outorga de procuração que confira poderes de alienação de bem imóvel ou de partes sociais a que se refere a alínea i) do n.º 5 em que, por renúncia ao direito de revogação ou cláusula de natureza semelhante, o representado deixe de poder revogar a procuração;
- d) Outorga de instrumento com subestabelecimento de procuração com os poderes e efeitos previstos na alínea anterior;
- e) Cedência de posição contratual ou ajuste de revenda para um terceiro, nos casos não previstos nas alíneas a) e b).

4 — O disposto na alínea e) do número anterior não será aplicável sempre que o contrato definitivo seja celebrado com terceiro nomeado ou com sociedade em fase de constituição no momento em que o contrato promessa é celebrado e que venha a adquirir o imóvel, desde que o promitente adquirente seja titular do seu capital social.

5 — Em virtude do disposto no n.º 1, serão também sujeitas ao IMT, designadamente:

- a) A resolução, invalidade ou extinção, por mútuo consenso, do contrato de compra e venda ou troca de bens imóveis e as do respectivo



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

contrato-promessa, quando, neste último caso, ocorrerem depois de passados 10 anos sobre a tradição ou posse;

b) As permutas, pela diferença declarada de valores ou pela diferença entre os valores patrimoniais tributários, consoante o que for maior;

c) O excesso da quota-parte que ao adquirente pertencer, nos bens imóveis, em acto de divisão ou partilhas;

d) A venda ou cessão do direito a determinadas águas, ainda que sob a forma de autorização para as explorar ou para minar em terreno alheio;

e) As entradas dos sócios com bens imóveis para a realização do capital das sociedades comerciais ou civis sob a forma comercial ou das sociedades civis a que tenha sido legalmente reconhecida personalidade jurídica e, bem assim, a adjudicação dos bens imóveis aos sócios, na liquidação dessas sociedades;

f) As entradas dos sócios com bens imóveis para a realização do capital das restantes sociedades civis, na parte em que os outros sócios adquirirem comunhão, ou qualquer outro direito, nesses imóveis, bem como, nos mesmos termos, as cessões de partes sociais ou de quotas ou a admissão de novos sócios;

g) As transmissões de bens imóveis por fusão ou cisão das sociedades referidas na antecedente alínea e), ou por fusão de tais sociedades entre si ou com sociedade civil;

h) As transmissões de benfeitorias e as aquisições de bens imóveis por acessão.

i) A aquisição de partes sociais ou de quotas nas sociedades em nome colectivo, em comandita simples ou por quotas, quando tais sociedades



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

possuam bens imóveis, e quando por aquela aquisição, por amortização ou quaisquer outros factos, algum dos sócios fique a dispor de, pelo menos, 75% do capital social, ou o número de sócios se reduza a dois, sendo marido e mulher, casados em regime de comunhão de bens ou de adquiridos.

Artigo 24.º

Incidência simultânea de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e de imposto do selo

Serão simultaneamente sujeitas ao IMT e ao Imposto do Selo, nos termos dos respectivos Códigos, as transmissões de bens imóveis:

a) Por meio de doações com entradas ou pensões a favor do doador, ou com o encargo de pagamento de dívidas ao donatário ou a terceiro, nos termos do artigo 964.º do Código Civil;

b) Por meio de sucessão testamentária com o encargo expresso do pagamento de dívidas ou de pensões devidas ao próprio herdeiro ou legatário, ou a terceiro, tenham-se ou não determinado os bens sobre que recai o encargo e desde que, quanto ao herdeiro, o seu valor exceda a respectiva quota nas dívidas.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 25.º

Incidência subjectiva

O IMT será devido pelas pessoas, singulares ou colectivas, para quem se transmitam os bens imóveis, sem prejuízo das seguintes regras:

a) Nas divisões e partilhas, o imposto será devido pelo adquirente dos bens imóveis cujo valor exceda o da sua quota nesses bens;

b) Nos contratos para pessoa a nomear, o imposto será devido pelo contraente originário, sem prejuízo de os bens se considerarem novamente transmitidos para a pessoa nomeada se esta não tiver sido identificada ou sempre que a transmissão para o contraente originário tenha beneficiado de isenção;

c) Nos contratos de troca ou permuta de bens imóveis, qualquer que seja o título por que se opere, o imposto será devido pelo permutante que receber os bens de maior valor;

d) Entende-se como de troca ou permuta o contrato em que as prestações de ambos os permutantes compreendem bens imóveis, ainda que futuros;

e) Nos contratos de promessa de troca ou permuta com tradição de bens apenas para um dos permutantes o imposto será desde logo devido pelo adquirente dos bens, como se de compra e venda se tratasse;

f) Nas situações previstas nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 3 do artigo 23.º, o imposto será devido pelo primitivo promitente adquirente, por cada um dos sucessivos promitentes adquirentes, pelo procurador ou por quem



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

tiver sido substabelecido nos poderes de representação, não lhes sendo aplicável qualquer isenção ou redução de taxa, sem prejuízo do disposto no artigo 37.º;

g) Na situação prevista na alínea e) do n.º 3 do artigo 23.º, o imposto será também devido pelo contraente originário, não lhe sendo aplicável qualquer isenção ou redução de taxa, excluindo-se, porém, a incidência se o mesmo declarar no prazo de 30 dias a contar da cessão da posição contratual ou do ajuste de revenda que não houve lugar ao pagamento ou recebimento de qualquer quantia, para além da que constava como sinal ou princípio de pagamento no contrato promessa, demonstrando-o através de documentos idóneos ou concedendo autorização à administração fiscal para aceder à sua informação bancária.

Artigo 26.º

Nascimento da obrigação tributária

1 — A incidência do IMT regular-se-á pela legislação em vigor ao tempo em que se constituir a obrigação tributária.

2 — A obrigação tributária constituir-se-á no momento em que ocorrer a transmissão.

3 — Nos contratos de permuta de bens presentes por bens futuros, a transmissão, relativamente a estes, ocorre logo que os mesmos se tornem presentes, a não ser que, por força das disposições da presente lei, se tenha de considerar verificada em data anterior.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 27.º

Isenções

1 — Ficarão isentos do 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) As pessoas colectivas de utilidade pública administrativa e de mera utilidade pública;

c) 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;

d) As aquisições de bens para fins religiosos, efectuadas por pessoas colectivas religiosas, como tal inscritas, nos termos da Lei que regula a Liberdade Religiosa;

e) 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;

f) As isenções constantes de acordo entre o Estado e quaisquer pessoas, de direito público ou privado, são mantidas nos termos da respectiva lei;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

g) As aquisições de prédios classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação que regula o regime de protecção e valorização do património cultural;

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 na legislação aplicável, ainda que operadas em épocas diferentes, até ao valor de 80.000 euros, independentemente de o valor sobre que incidiria o imposto ultrapassar aquele limite;

l) As aquisições por museus, bibliotecas, 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.

2 — As isenções previstas nas alíneas h), i), j) e l) do número anterior ficarão dependentes de reconhecimento prévio pela respectiva câmara municipal.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 28.º

Aquisições de imóveis para revenda

1 — Serão isentas do IMT as aquisições de prédios para revenda, 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 IMT, nos termos gerais, salvo se se reconhecer que o adquirente exerce normal e habitualmente a actividade de comprador de prédios para revenda.

3 — Quando o prédio tenha sido revendido sem ser novamente para revenda, no prazo de três anos, e haja sido pago IMT, proceder-se-á à sua anulação.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 29.º

Aquisições de bens por instituições de crédito em processo de execução, de falência ou de insolvência, bem como as que derivam de actos de dação em cumprimento

1 — Ficarão isentas do IMT as aquisições de bens 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 e, ainda, as que derivem de actos de dação em cumprimento, desde que, em qualquer caso, se destinem à realização de créditos resultantes de empréstimos feitos ou de fianças prestadas.

2 — No caso de serem adquirentes sociedades directa ou indirectamente dominadas pelas instituições de crédito, só haverá lugar à isenção quando as aquisições resultem da cessão do crédito ou da fiança efectuadas pelas mesmas instituições àquelas sociedades comerciais.

Artigo 30.º

Prédios destinados exclusivamente a habitação

Ficarão isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda 80.000 euros.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 31.º

Caducidade das isenções

1 — Ficarão sem efeito as isenções a que se referem as alíneas b), c), d), h) e i) do artigo 27.º, relativamente a aquisições onerosas, quando os bens forem alienados ou lhes for dado outro destino sem autorização do Ministro das Finanças.

2 — A transmissão a que se refere o artigo 28.º deixará de beneficiar de isenção logo que se verifique que aos prédios adquiridos para revenda foi dado destino diferente ou que os mesmos não foram revendidos dentro do prazo de três anos ou o foram novamente para revenda.

3 — Deixarão de beneficiar de isenção as aquisições a que se refere o artigo 29.º, se os prédios não forem alienados no prazo de cinco anos a contar da data da aquisição.

4 — Deixarão de beneficiar igualmente de isenção e de redução de taxas as aquisições a que se refere o artigo 30.º, quando lhes for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício no prazo de seis anos a contar da data da aquisição.

Artigo 32.º

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.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — No caso de imóveis omissos na matriz ou nela inscritos sem valor tributário, bem como de bens ou direitos não sujeitos a inscrição matricial, o valor patrimonial será determinado nos termos do Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis.

3 — Ao valor patrimonial tributário junta-se o valor declarado das partes integrantes, quando o mesmo não esteja compreendido 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 IMT será liquidado pela parte do valor patrimonial tributário que lhe corresponder ou incidirá 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, observar-se-á o seguinte:

a) Se a propriedade do solo for transmitida separadamente do direito de superfície, o IMT será calculado pelo valor patrimonial tributário da propriedade do solo, determinado nos termos da alínea h) do artigo 34.º, ou incidirá 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



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

as transmissões onerosas incidirá sobre o valor actual do direito de superfície, determinado nos termos da alínea i) do artigo 34.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, observar-se-á o seguinte:

a) Se a propriedade do solo for transmitida separadamente do direito de superfície, o IMT será liquidado pelo valor patrimonial tributário da propriedade do solo, calculado nos termos da alínea h) do artigo 34.º, com base no valor do terreno, ou incidirá 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 IMT incidirá sobre o valor actual do direito de superfície, determinado nos termos da alínea i) do artigo 34.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 IMT 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 34.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.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

4.^a - Nas permutas de bens imóveis, tomar-se-á para base da liquidação a diferença declarada de valores, quando superior à diferença entre os valores patrimoniais tributários, sendo o valor patrimonial dos bens futuros apurado com base no projecto;

5.^a - Nas transmissões por meio de dação de bens em pagamento o IMT será 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 será calculado sobre o valor patrimonial tributário dos respectivos bens imóveis, ou incidirá 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 IMT será calculado sobre o valor da nua-propriedade, nos termos da alínea a) do artigo 34.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 IMT será liquidado pelo valor actual do usufruto, uso ou habitação, calculado nos termos da alínea b) do artigo 34.º, ou incidirá sobre o valor constante do acto ou do contrato, se for superior;

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



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

10.^a - Nos arrendamentos e nas sublocações a longo prazo, o IMT incidirá sobre o valor de vinte vezes a renda anual, quando seja igual ou superior ao valor patrimonial tributário do respectivo prédio, e incidirá sobre a diferença entre o valor que os bens tinham na altura do arrendamento e o valor que têm na época da sua aquisição, considerando-se tal o valor patrimonial tributário, 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 23.º, será 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 23.º, o valor dos imóveis será 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 referidas na alínea g) do n.º 5 do artigo 23.º, o IMT incidirá sobre o valor patrimonial tributário de todos os imóveis das sociedades fusionadas ou cindidas que se transfiram para o activo das sociedades que resultarem da fusão ou cisão, ou sobre o valor por que esses bens entrarem para o activo das sociedades, se for superior;

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



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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 será o valor constante do acto ou do contrato, e o do direito de superfície, quando da sua constituição ou prorrogação, será o valor único constante do acto ou do contrato ou valor da pensão, determinado este nos termos da alínea d) do artigo 34.º e, quando da sua cessação ou reversão, será 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, será o valor constante do acto ou do contrato.

17.^a- O valor dos bens expropriados por utilidade pública será 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 23.º, o IMT incidirá 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 i) do n.º 5 do artigo 23.º, o IMT 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;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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;

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, determinado nos termos do artigo seguinte;
- 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 pactuadas, no caso da alínea b) do n.º 2 do artigo 23.º;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

h) Em geral, quaisquer encargos a que o comprador ficar legal ou contratualmente obrigado.

6 — Os valores dos bens ou direitos que não possam ser determinados por aplicação do CIMI, serão avaliados com base no valor normal do mercado.

Artigo 33.º

Valor patrimonial tributário

O valor patrimonial tributário será o valor dos bens imóveis inscritos nas matrizes, nos termos do CIMI, referente à data da liquidação.

Artigo 34.º

Regras especiais

Serão ainda aplicáveis à determinação do valor tributável do IMT, as regras constantes das alíneas seguintes:

a) O valor da propriedade, separada do usufruto, uso ou habitação vitalícios, 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:



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Idade	Percentagens a deduzir
Menos de 20 anos	80
Menos de 25 anos	75
75	
Menos de 30 anos	70
70	
Menos de 35 anos	65
65	
Menos de 40 anos	60
Menos de 45 anos	55
55	
Menos de 50 anos	50
50	
Menos de 55 anos	45
45	
Menos de 60 anos	40
40	
Menos de 65 anos	35
35	
Menos de 70 anos	30
30	



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

	Menos de 75 anos	25
25		
	Menos de 80 anos	20
20		
	Menos de 85 anos	15
15		
	85 ou mais anos	10
10		

Se o usufruto, uso ou habitação forem temporários, deduzem-se ao valor da propriedade plena 10 por cento 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 actual do usufruto obtém-se descontando ao valor da propriedade plena o valor da propriedade, calculado nos termos da regra antecedente, sendo o valor actual do uso e habitação igual a esse valor do usufruto, quando os direitos sejam renunciados, e a esse valor menos 30 por cento, nos demais casos;

c) O valor da pensão ou renda vitalícia determina-se aplicando ao produto da pensão ou renda anual por 20 as percentagens indicadas na alínea a), conforme a idade da pessoa ou pessoas de cuja vida dependa a subsistência da pensão ou renda e, se for temporária, o seu valor actual determina-se multiplicando seis décimas partes da pensão ou renda anual



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

pelo número de anos por que deva durar, não podendo, porém, esse valor exceder o que a pensão ou renda teria se fosse vitalícia;

d) O valor da pensão a pagar pelo superficiário será o produto das oito décimas partes do seu montante anual pelo número de anos por que deva durar, com o limite de vinte;

e) O valor de qualquer prestação, pensão ou renda perpétua será o produto do seu montante anual por 20;

f) O valor patrimonial tributário do direito de propriedade do solo, quando o direito de superfície for perpétuo, será o correspondente a 20% do valor do terreno;

g) O valor patrimonial tributário do direito de superfície perpétuo será igual ao valor da propriedade plena do imóvel, deduzido o valor da propriedade do solo, calculado nos termos da alínea anterior;

h) O valor patrimonial tributário da propriedade do solo, quando o direito de superfície for temporário, obtém-se deduzindo ao valor da propriedade plena 10% por cada período completo de cinco anos, conforme o tempo por que aquele direito ainda deva durar, não podendo, porém, a dedução exceder 80%;

i) O valor actual do direito de superfície temporário obtém-se descontando ao valor da propriedade plena o valor da propriedade do solo, calculado nos termos da alínea anterior;

j) O valor do terreno de prédio rústico sujeito a direito de superfície será o correspondente a 20 % do valor patrimonial tributário.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 35.º

Aquisições consideradas a título gratuito e oneroso

Nas transmissões de bens imóveis previstas nas alíneas a) e b) do artigo 24.º, o valor sujeito a imposto corresponderá:

a) À importância das entradas e das dívidas, ou do valor actual das pensões, calculado este nos termos da alínea c) do artigo anterior, a título de tributação da aquisição onerosa;

b) Ao excedente do valor dos bens, a título de tributação da aquisição gratuita.

Artigo 36.º

Taxas

1 — As taxas do IMT serão as seguintes:

a) Aquisição de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação:



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Ma rginal	Mé dia *
Até 80.000	0	0
De mais de 80.000 até 110.000	2	0,5 455
De mais de 110.000 até 150.000	5	1,7 333
De mais de 150.000 até 250.000	7	3,8 400
De mais de 250.000 até 500.000	8	—
Superior a 500.000	Taxa única 6	

* No limite superior do escalão

b) Aquisição de prédios rústicos

.....5 %.

c) Aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições

onerosas.....6,5%.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — À aquisição onerosa de figuras parcelares do direito de propriedade aplica-se a taxa referida no número anterior correspondente à natureza dos bens sobre que incide o direito adquirido.

3 — Quando, relativamente às aquisições a que se refere a alínea a) do n.º 1, o valor sobre que incide o IMT for superior a 80.000 euros, será 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 — A taxa será sempre de 15%, não se aplicando qualquer isenção ou redução, salvo quanto aos emigrantes portugueses, sempre que o adquirente tenha a residência ou sede em país, território ou região, sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças.

Artigo 37.º

Taxa aplicável a promitentes compradores e cessionários

Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 23.º a taxa aplicável aos montantes referidos na regra 18.ª do n.º 4 do artigo 32.º será a que corresponder à totalidade do preço acordado no contrato.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 38.º

Aplicação temporal das taxas

1 — O imposto será liquidado pelas taxas em vigor ao tempo da ocorrência do facto tributário.

2 — Se ocorrer a caducidade da isenção, a taxa e o valor a considerar na liquidação serão os vigentes à data da liquidação.

3 — Quando, no caso referido no número anterior e após a aquisição dos bens, tenham ocorrido factos que alterem a sua natureza, o imposto será liquidado com base nas taxas e valores vigentes à data da transmissão.

Artigo 39.º

Normas de liquidação e cobrança

O CIMT definirá as normas de liquidação e cobrança, considerando-se em especial o seguinte:

a) A liquidação do IMT deverá preceder o acto ou facto translativo dos bens, ainda que a transmissão esteja subordinada a condição suspensiva, haja reserva de propriedade ou se trate de contrato para pessoa a nomear, fixando-se no Código os prazos de pagamento do imposto;

b) Nas transmissões previstas nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 3 do artigo 23.º, o imposto será liquidado antes da celebração do contrato promessa, antes da cessão da posição contratual, da outorga notarial da



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

procuração ou antes de ser lavrado o instrumento de subestabelecimento, sem prejuízo do disposto na alínea seguinte;

c) Sempre que o contrato definitivo seja celebrado com um dos contraentes previstos nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 3 do artigo 23.º, que já tenha pago o imposto, só haverá lugar a liquidação adicional quando o valor que competir à transmissão definitiva for superior ao que serviu de base à liquidação anterior, procedendo-se à anulação parcial ou total do imposto se o adquirente beneficiar de redução de taxa ou de isenção;

d) Não se realizando dentro de dois anos o acto ou facto translativo por que se pagou o IMT, ficará sem efeito a liquidação;

e) Se, por exercício judicial de direito de preferência, houver substituição de adquirentes, só se liquidará imposto ao preferente se o IMT que lhe competir for diverso do liquidado ao preferido, arrecadando-se ou anulando-se a diferença;

f) Nos contratos para pessoa a nomear, o contraente originário, seu representante ou gestor de negócios pode apresentar no serviço de finanças que procedeu à liquidação do IMT, para os efeitos da alínea b) do artigo 25.º, até 5 dias após a celebração do contrato, declaração, por escrito, contendo todos os elementos necessários para a completa identificação do terceiro para quem contratou, ainda que se trate de pessoa colectiva em constituição, desde que seja indicada a sua denominação social ou designação e o nome dos respectivos fundadores ou organizadores;

g) Uma vez feita a declaração prevista no número anterior, antes ou depois da celebração do contrato, não será possível identificar pessoa diferente;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

h) Não poderá efectuar-se liquidação adicional quando dela resulte importância inferior a 25 euros.

Artigo 40.º

Valor patrimonial tributário excessivo

1 — Antes da celebração do acto ou contrato, os sujeitos passivos podem requerer, ao abrigo do CIMI, a avaliação de imóveis quando julguem excessivo o valor patrimonial tributário inscrito na matriz que serviu de base à liquidação do IMT, procedendo-se à reforma da liquidação, sendo caso disso, logo que a avaliação se torne definitiva.

2 — O resultado da avaliação efectuada nos termos do número anterior produz efeitos em sede do IMI.

Artigo 41.º

Caducidade do direito à liquidação

1 — Só poderá ser liquidado IMT nos oito anos seguintes à transmissão ou à data em que a isenção ficou sem efeito, sem prejuízo do disposto nos números seguintes e, quanto ao restante, no artigo 46.º da Lei Geral Tributária.

2 — A liquidação adicional só pode fazer-se até decorridos quatro anos contados da liquidação a corrigir, excepto se for por omissão de bens ou valores, caso em que será aplicável o disposto no n.º 1.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 42.º

Juros

Serão devidos juros compensatórios, de mora e indemnizatórios nos termos da Lei Geral Tributária.

Artigo 43.º

Direito de preferência

Nas aquisições onerosas de imóveis se, por indicação inexacta de preço, ou simulação deste, o imposto tiver sido liquidado por valor inferior ao devido, o Estado, autarquias locais e demais pessoas colectivas de direito público, poderão preferir na aquisição, desde que assim o requeiram perante os tribunais comuns e provem que o valor por que o imposto deveria ter sido liquidado excede em 30 por cento ou 5.000 € pelo menos, o valor sobre que incidiu.

Artigo 44.º

Prescrição

O IMT prescreverá nos termos dos artigos 48.º e 49.º da Lei Geral Tributária.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 45.º

Actos relativos a bens sujeitos a registo

Nenhum facto, acto ou negócio jurídico relativo a bens imóveis, que seja sujeito a imposto, poderá ser definitivamente registado sem que se mostrem pagos ou assegurados os direitos do Estado.

Artigo 46.º

Garantias de legalidade

Sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes, os sujeitos passivos poderão socorrer-se dos meios de garantia da legalidade e dos meios de defesa previstos na Lei Geral Tributária e no Código de Procedimento e de Processo Tributário.

Artigo 47.º

Anulação por acto ou facto que não se realizou

1 — A anulação da liquidação do IMT pago por acto ou facto translativo que não chegou a verificar-se pode ser pedida a todo o tempo, com o limite de um ano após o termo do prazo de validade previsto na alínea d) do artigo 39.º, em processo de reclamação ou de impugnação judicial

2 — Quando tiver havido tradição dos bens para o reclamante ou impugnante ou este os tiver usufruído, o IMT será anulado em importância



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

equivalente ao produto da sua oitava parte pelo número de anos completos que faltarem para oito, de acordo com o momento em que o mesmo abandonou a posse.

Artigo 48.º

Anulação proporcional

1 — Se antes de decorridos oito anos sobre a transmissão vier a verificar-se a condição resolutiva ou se der a resolução do contrato, pode obter-se, pelos meios processuais previstos no artigo 46.º, a anulação proporcional do IMT.

2 — Os prazos para deduzir a reclamação ou a impugnação com tais fundamentos contam-se a partir da ocorrência do facto.

3 — O imposto será anulado em importância equivalente ao produto da sua oitava parte pelo número de anos completos que faltarem para oito.

Artigo 49.º

Reembolso do imposto

1 — Anulada a liquidação, quer oficiosamente quer por decisão da entidade ou tribunal competente, com trânsito em julgado, efectuar-se-á o respectivo reembolso.

2 — Não haverá lugar a anulação quando o seu quantitativo seja inferior a 10 euros.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 50.º

Reembolso independentemente da anulação

1 — Independentemente da anulação da liquidação, o Ministro das Finanças poderá ordenar o reembolso do IMT, pago nos últimos quatro anos, quando o considere indevidamente cobrado, observando-se, na parte aplicável, o disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 48.º.

2 — O disposto no número anterior só será aplicável se não tiverem sido utilizados, em tempo oportuno, os meios próprios previstos no Código de Procedimento e de Processo Tributário.

Secção II

Tributação das transmissões gratuitas de bens

Artigo 51.º

Alteração ao Código do Imposto do Selo

Fica o Governo autorizado a alterar o Código do Imposto do Selo e Tabela Anexa, aprovado pela Lei n.º 150/99, de 11 de Setembro, de acordo com os artigos seguintes, e a rever, renumerar e republicá-los introduzindo nos lugares próprios as alterações decorrentes da execução da presente autorização legislativa.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 52.º

Incidência

1 — -O Imposto do Selo passará também a incidir sobre as seguintes aquisições a título gratuito, que tenham por objecto:

a) Direito de propriedade ou figuras parcelares desse direito sobre bens imóveis, incluindo a aquisição por usucapião, situados em território nacional;

b) Bens móveis sujeitos a registo, matrícula ou inscrição em território nacional;

c) Participações sociais, valores mobiliários e direitos de crédito associados ainda que transmitidos autonomamente, bem como títulos e certificados da dívida pública, sobre entidades com sede ou direcção efectiva em território nacional e desde que neste tenha domicílio o respectivo adquirente;

d) Estabelecimentos comerciais, industriais ou agrícolas situados em território nacional;

e) Direitos de propriedade industrial sujeitos a registo ou inscrição em território nacional;

f) Direitos de crédito dos sócios sobre prestações pecuniárias não comerciais associadas à participação social, independentemente da titulação, natureza e forma do facto constitutivo ou modificativo, designadamente suprimentos, empréstimos, prestações suplementares de capital, prestações acessórias pecuniárias, bem como quaisquer outros



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

adiantamentos ou abonos à sociedade, quando esta tenha sede ou direcção efectiva em território nacional e desde que neste tenha domicílio o respectivo adquirente;

g) Aquisição derivada de invalidade, distrate, renúncia ou desistência, resolução, ou revogação da doação entre vivos com ou sem reserva de usufruto, salvo nos casos previstos nos artigos 970.º e 1765.º do Código Civil, relativamente aos bens enunciados nas alíneas antecedentes.

2 — Serão consideradas simultaneamente como aquisições a título oneroso e gratuito as seguintes:

a) A doação com entradas a favor do doador, ou com o encargo de pagamento de dívidas ao donatário ou a terceiro, nos termos do artigo 964.º do Código Civil;

b) A sucessão testamentária com o encargo expresso do pagamento de dívidas ou pensões devidas ao próprio herdeiro ou legatário, ou a terceiro, e desde que, quanto ao herdeiro, o seu valor exceda a respectiva quota nas dívidas.

3 — Não serão sujeitas a Imposto do Selo:

a) A aquisição a título gratuito de valores monetários, ainda que objecto de depósito em contas bancárias, incluindo:

i) O abono de família em dívida à morte do titular;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

- ii). Os créditos provenientes de seguros de vida;
- iii) As pensões e subsídios atribuídos, ainda que a título de subsídio por morte, por sistemas de segurança social.

b) A aquisição a título gratuito de valores aplicados em fundos de poupança-reforma, fundos de poupança-educação, fundos de poupança-reforma-educação, fundos de poupança-acções, fundos de pensões ou fundos de investimento mobiliário e imobiliário;

- c) Donativos efectuados nos termos da Lei do Mecenato;
- d) Donativos conforme os usos sociais, até ao valor de 500 euros;
- e) Bens transmitidos a favor de sujeitos passivos de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas, ainda que dele isentos.

4 — Será sujeito passivo do Imposto do Selo sobre as transmissões gratuitas:

- a) A herança e os legatários na sucessão por morte;
- b) Os adquirentes dos bens nas aquisições por doação e nas restantes aquisições a título gratuito.

Artigo 53.º

Taxas

Aquisições a título gratuito, sobre o valor --- 10%.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 54.º

Encargo do imposto

Nas transmissões por morte o imposto constituirá encargo da herança e dos legatários, constituindo encargo do adquirente, nos demais casos.

Artigo 55.º

Isenções

Serão isentas do imposto as transmissões gratuitas a favor do cônjuge, descendentes e ascendentes.

Artigo 56.º

Valor tributável dos bens imóveis

1 — O valor dos imóveis será o valor patrimonial tributário constante da matriz à data da transmissão ou o determinado por avaliação nos casos de prédios omissos ou inscritos sem valor patrimonial.

2 — No caso de imóveis e direitos sobre eles incidentes, cujo valor não seja determinado por aplicação do disposto neste artigo e no caso do artigo 34.º, será o valor declarado ou o resultante de avaliação, consoante o que for maior.

3 — Se os bens forem expropriados por utilidade pública antes da liquidação, o seu valor será o montante da indemnização.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

4 — Na determinação dos valores patrimoniais tributários de bens imóveis ou de figuras parcelares desse direito, observar-se-ão as regras previstas para as transmissões a título oneroso.

Artigo 57.º

Valor tributável dos bens móveis

1 — O valor dos bens móveis de qualquer natureza que não seja determinado por aplicação de regras específicas previstas na presente lei será o dos valores oficiais, quando existam, ou o declarado pelo cabeça de casal ou pelo beneficiário, consoante o que for maior, devendo, tanto quanto possível, aproximar-se do seu valor de mercado.

2 — O valor dos veículos automóveis e motociclos, bem como o das aeronaves de turismo e barcos de recreio, será o valor de mercado ou o determinado nos termos do n.º 7 do artigo 24.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares.

Artigo 58.º

Valor tributável de participações sociais e títulos de crédito

1 — O valor das quotas ou partes em sociedades que não sejam por acções e o dos estabelecimentos comerciais, industriais ou agrícolas com contabilidade organizada será determinado pelo último balanço, ou pelo valor atribuído em partilha ou liquidação dessas sociedades, salvo se, não continuando as sociedades com o herdeiro, legatário ou donatário do sócio



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

falecido ou doador, o valor das quotas ou partes tiver sido fixado no contrato social.

2 — Se o último balanço referido no número anterior precisar de ser corrigido, o valor do estabelecimento ou das quotas e partes sociais determinar-se-á pelo balanço resultante das correcções feitas.

3 — O valor das acções, títulos e certificados da dívida pública e outros papéis de crédito será o da cotação na data da transmissão e, não a havendo nesta data, o da última mais próxima dentro dos seis meses anteriores, observando-se na falta de cotação oficial nessas condições, o seguinte:

a) O valor das acções será o correspondente ao seu valor nominal, quando o total do valor assim determinado, relativamente a cada sociedade participada, correspondente às acções transmitidas, não ultrapassar 500 euros e o que resultar da aplicação da seguinte fórmula nos restantes casos:

$$Va = \frac{1}{2n} \left[S + \frac{(R1 + R2)}{2} f \right]$$

em que:

Va - Representa o valor de cada acção à data da transmissão;

N - É o número de acções representativas do capital da sociedade participada;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

S - É o valor substancial da sociedade participada, o qual é calculado a partir do valor contabilístico correspondente ao último exercício anterior à transmissão com as correcções que se revelem justificadas, considerando-se, sempre que for caso disso, a provisão para impostos sobre lucros;

R1 e R2 - São os resultados líquidos obtidos pela sociedade participada nos dois últimos exercícios anteriores à transmissão, considerando-se $R1 + R2 = 0$, nos casos em que o somatório desses resultados for negativo;

F - É o factor da capitalização dos resultados líquidos calculado com base na taxa de juro aplicada pelo Banco Central Europeu às suas principais operações de refinanciamento, tal como publicada no Jornal Oficial das Comunidades Europeias e em vigor na data em que ocorra a transmissão.

b) No caso de sociedades constituídas há menos de dois anos, quando tiver de recorrer-se ao uso da fórmula prevista na alínea anterior, o valor das respectivas acções será o que lhes corresponder no valor substancial, ou seja:

$$Va = \frac{S}{n};$$

Os títulos e certificados da dívida pública e outros valores mobiliários para os quais não se estabelecem nesta lei regras próprias de



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

valorização são tomados pelo valor indicado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, que resultar da aplicação da fórmula:

$$V_t = \frac{N + J}{1 + \frac{rt}{1200}}$$

em que:

V_t - Representa o valor do título à data da transmissão;

N - É o valor nominal do título;

J - Representa o somatório dos juros calculados desde o último vencimento anterior à transmissão até à data da amortização do capital, devendo o valor apurado ser reduzido a metade quando os títulos estiverem sujeitos a mais de uma amortização;

R - É a taxa de desconto implícita no movimento do valor das obrigações e outros títulos, cotados na bolsa, a qual será fixada anualmente por portaria do Ministro das Finanças, sob proposta da Direcção-Geral dos Impostos, após audição da Comissão do Mercado dos Valores Mobiliários;

T - É o tempo que decorre entre a data da transmissão e a da amortização, expresso em meses e arredondado por excesso, devendo o número apurado ser reduzido a metade quando os títulos estiverem sujeitos a mais de uma amortização.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

d) Os títulos ou certificados da dívida pública cujo valor não possa determinar-se por esta forma serão considerados pelo valor indicado pelo Instituto de Gestão do Crédito Público.

4 — Exceptuam-se do disposto no número anterior os seguintes casos especiais:

a) Tratando-se de sociedades liquidadas ou partilhadas, o valor das acções será o que lhes for atribuído na liquidação ou partilha, mas se a sociedade for liquidada ou partilhada extrajudicialmente tal valor será confrontado com o que resultar da aplicação da alínea a) do número anterior, prevalecendo o maior;

b) O valor dos títulos representativos do capital social das cooperativas será o correspondente ao seu valor nominal;

c) O valor das acções que apenas conferem direito a participação nos lucros será o que resultar da multiplicação da média do dividendo distribuído nos dois exercícios anteriores ao da transmissão pelo factor f mencionado na alínea a) do número anterior.

Artigo 59.º

Valor tributável dos estabelecimentos comerciais, industriais ou agrícolas

1 — O valor dos estabelecimentos comerciais, industriais ou agrícolas sujeitos a tributação para efeitos do imposto sobre o rendimento



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

das pessoas singulares que não sejam obrigados a possuir contabilidade organizada será determinado com base em inventário elaborado para o efeito que, com referência à data da transmissão, inclua as respectivas existências, os bens de equipamento, créditos, valores de patentes, de marcas de fabrico e de direitos conexos, bem como os respectivos débitos, de acordo com as seguintes regras que originarem maior valor:

- a) Valor atribuído pelo cabeça de casal ou beneficiário;
- b) Valor de trespasse que será obtido pela aplicação de um factor entre 5 e 10 à média dos rendimentos tributáveis para efeitos da tributação sobre o rendimento dos últimos três anos já apurados.

2 — Os factores de multiplicação previstos na alínea b) do n.º 1 são fixados em função dos coeficientes de localização definidos para a zona de situação dos imóveis em que os estabelecimentos se encontram instalados, conforme previsto no CIMI, nos seguintes valores:

- a) Estabelecimentos localizados em imóveis a que seja aplicável um coeficiente até 1,2 - 5;
- b) Estabelecimentos localizados em imóveis a que seja aplicável um coeficiente entre 1,2 e 1,8 - 7;
- c) Estabelecimentos localizados em imóveis a que seja aplicável um coeficiente entre 1,8 e 3 - 10;
- d) Estabelecimentos não localizados em imóveis urbanos - 5.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

3 — Os imóveis, automóveis e motociclos, bem como as aeronaves de turismo e os barcos de recreio são tributados autonomamente de acordo com as regras de determinação do valor tributável que lhes são aplicáveis.

4 — O valor dos estabelecimentos previstos no n.º 1 será, no entanto, o que lhe for atribuído em partilha ou liquidação judicial ou, sendo liquidado ou partilhado extrajudicialmente, o que lhe tiver sido atribuído, se for superior.

Artigo 60.º

Valor tributável de estabelecimentos afectos a profissões liberais

O valor tributável de participações de pessoas singulares em sociedades tributadas no regime de transparência fiscal e o de espaços afectos ao exercício de profissões liberais será o valor de trespasse declarado pelo cabeça de casal ou pelo beneficiário ou o determinado pela aplicação dos coeficientes de capitalização previstos no n.º 2 do artigo anterior, consoante o que for maior.

Artigo 61.º

Avaliação indirecta

1 — O valor dos estabelecimentos comerciais, industriais ou agrícolas obrigados a possuir contabilidade organizada e das sociedades comerciais que não sejam por acções, sempre que se verifique uma das situações previstas no artigo 88.º da Lei Geral Tributária, será determinado



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

pela aplicação dos factores de capitalização previstos no n.º 2 do artigo 59.º, aplicáveis a um rendimento presumido para esse efeito, se ainda o não tiver sido para efeitos da tributação sobre o rendimento, com base nos elementos previstos no artigo 90.º da mesma lei.

2 — O disposto no número anterior será igualmente aplicável aos estabelecimentos comerciais, industriais ou agrícolas e às participações e espaços previstos no artigo 60.º, que não sejam obrigados a possuir contabilidade organizada e que, nos três exercícios anteriores ao da transmissão já apurados, apresentem uma média negativa de rendimento tributável para efeitos de IRS.

Artigo 62.º

Dedução de encargos

Ao valor da transmissão de bens será deduzido o montante dos encargos e dívidas constituídas a favor do autor da herança até à data da abertura da sucessão mediante actos ou contratos que onerarem os bens relacionados, bem como o dos impostos cujo facto tributário tenha ocorrido até àquela data.

Artigo 63.º

Nascimento da obrigação tributária

No caso de aquisição gratuita de bens, a obrigação tributária considerar-se-á constituída, nas aquisições por morte, na data da abertura



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

da sucessão, nos créditos litigiosos, definidos nos termos do n.º 3 do artigo 579.º do Código Civil, quando transitar em julgado a decisão, e nos restantes casos na data do acto ou contrato.

Artigo 64.º

Responsabilidade solidária

Serão também solidariamente responsáveis com o sujeito passivo pelo pagamento do imposto as pessoas que, nos factos sujeitos a registo, tenham autorizado ou procedido à sua realização sem se certificarem de que o imposto se encontrava liquidado, de que fora promovida a sua liquidação ou de que não era devido.

Artigo 65.º

Caducidade e prescrição

1 — O regime da caducidade do direito à liquidação do imposto e da prescrição da obrigação tributária será o que resulta das disposições pertinentes da Lei Geral Tributária.

2 — Nas transmissões gratuitas, o direito à liquidação caducará no prazo de oito anos a contar da data da transmissão dos bens.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 66.º

Pagamento do imposto nas aquisições a título gratuito

O imposto devido pelas aquisições gratuitas será dividido em prestações, havendo lugar a desconto, no caso de pagamento a pronto.

Artigo 67.º

Direito de preferência

Nas aquisições onerosas de estabelecimento comercial, industrial ou agrícola se, por indicação inexacta de preço, ou simulação deste, o Imposto do Selo tiver sido liquidado por valor inferior ao devido, o Estado e demais pessoas colectivas de direito público, poderão preferir na aquisição, desde que assim o requeiram perante os tribunais comuns e provem que o valor por que o imposto deveria ter sido liquidado excede em 30 por cento ou 5.000 € pelo menos, o valor sobre que incidiu.

Artigo 68.º

Trespases e subconcessões

1 — Será sujeito a Imposto do Selo o trespasse de estabelecimentos comerciais, industriais e agrícolas, bem como as subconcessões e os trespases de concessões feitas pelo Estado, pelas regiões autónomas e pelas autarquias locais, constituindo o imposto encargo do adquirente e



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

sendo sujeito passivo será o trespassante ou o subconcedente dos referidos direitos.

2 — Será aditado à Tabela Geral do Imposto do Selo, Anexo III, o seguinte número:

«27 — Transferências onerosas de actividades ou de exploração de serviços:

27.1 - Trespases de estabelecimento comercial, industrial ou agrícola - sobre o seu valor - 5%;

27.2 - Subconcessões e trespases de concessões feitos pelo Estado, pelas regiões autónomas ou pelas autarquias locais, para exploração de empresas ou serviços de qualquer natureza, tenha ou não principiado a exploração - sobre o seu valor - 5%.»

Secção III

Disposição comum

Artigo 69.º

Privilégios creditórios

O IMT e o Imposto do Selo, relativo a transmissões gratuitas, gozarão dos privilégios creditórios previstos nos artigos 738.º e 744.º do Código Civil para a Sisa e para o Imposto sobre as Sucessões e Doações.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Capítulo IV

Alterações aos códigos do IRS, IRC e ao Estatuto dos Benefícios

Fiscais

Artigo 70.º

Alteração ao Estatuto dos Benefícios Fiscais

1 — Os artigos 41.º, 42.º e 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais serão alterados nos seguintes termos:

«Artigo 41.º

Casas de renda condicionada

1 — Os prédios ou parte de prédios arrendados em regime de renda condicionada estão isentos do imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período de 15 anos contados a partir da celebração do primeiro contrato de arrendamento no referido regime.

2 — (...)

3 — (...)

4 — (...)

5 — (...)

6 — Os benefícios fiscais a que se refere este artigo cessam logo que deixem de verificar-se os pressupostos que os determinaram, devendo os proprietários ou os usufrutuários dar cumprimento ao disposto no n.º 1 do artigo 13.º do Código do IMI.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

7 — (...)

Artigo 42.º

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

1 — Ficam isentos do IMI, nos termos da tabela a que se refere o n.º 5, os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar e sejam efectivamente afectos a tal fim no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário, devendo o pedido de isenção ser apresentado pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias subsequentes àquele prazo.

2 — (...)

3 — (...)

4 — Tratando-se de prédios ampliados ou melhorados nos casos previstos nos n.ºs 1 e 3, a isenção aproveita apenas ao valor patrimonial tributário correspondente ao acréscimo resultante das ampliações ou melhoramentos efectuados, tendo em conta para a determinação dos respectivos limite e período de isenção a totalidade do valor patrimonial tributário do prédio, após o aumento derivado de tais ampliações ou melhoramentos.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

5 — Para efeitos do disposto nos n.ºs 1 e 3, o período de isenção a conceder será determinado em conformidade com a seguinte tabela:

Valor patrimonial tributário (em euros)	Período de Isenção (em anos)
Até 150 000	6 anos
Mais de 150 000 euros até 225 000	3 anos

6 — (...)

7 — (...)

8 — O disposto nos n.ºs 1 e 3 não será aplicável quando os prédios ou parte de prédios tiverem sido construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso por entidades que tenham o domicílio em país, território ou região, sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças, excepto se o valor anual da renda contratada for igual ou superior ao montante correspondente a 1/15 do valor patrimonial do prédio arrendado.

9 — A isenção prevista no presente artigo só pode ser reconhecida duas vezes ao mesmo sujeito passivo ou agregado familiar.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 45.º

Prédios de reduzido valor patrimonial de contribuintes de baixos rendimentos

1 — Ficam isentos do IMI os prédios rústicos e urbanos pertencentes a sujeitos passivos cujo rendimento bruto total do agregado familiar englobado para efeitos de IRS não seja superior ao dobro do valor anual do salário mínimo nacional mais elevado e cujo valor patrimonial tributário global não exceda 10 vezes o valor anual do salário mínimo nacional mais elevado.

2 — (...)»

2 — Será aditado ao Estatuto dos Benefícios Fiscais o artigo 40.º-A, com a seguinte redacção:

«Artigo 40.º-A

Imóveis objecto de reabilitação

1 — Ficam isentos do IMI os prédios urbanos objecto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, ao da emissão da respectiva licença camarária.

2 — Ficam isentos de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas (IMT) as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respectivas obras.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

3 — Para efeitos do disposto no presente artigo, entende-se por reabilitação de um prédio urbano a execução de obras destinadas a recuperar e beneficiar uma construção, resolvendo todas as anomalias construtivas, funcionais, higiénicas e de segurança acumuladas, permitindo melhorar e adequar a sua funcionalidade, o que será certificado pelo Instituto Nacional de Habitação.

4 — Os benefícios referidos nos n.ºs 1 e 2 não prejudicam a liquidação e cobrança dos respectivos impostos, nos termos gerais.

5 — As isenções previstas nos n.ºs 1 e 2 ficam dependentes de reconhecimento da câmara municipal da área da situação dos prédios, após a conclusão das obras e emissão do certificado referido na parte final do n.º 3.

6 — A câmara municipal deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças da área da situação dos prédios, o reconhecimento referido no número anterior, competindo àquele serviço de finanças promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações do IMI e do IMT e subsequentes restituições.

7 — O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando a opção por outro mais favorável»

3 — As alterações referidas nos números anteriores entram em vigor simultaneamente com o Código do IMI.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

4 — As isenções que tenham sido concedidas ou reconhecidas no âmbito da Contribuição Autárquica mantêm-se nos termos em que foram concedidas ou reconhecidas, reportadas ao IMI.

5 — Relativamente às isenções previstas no artigo 42.º do EBF, e no que diz respeito às situações pendentes e aos pedidos formulados após a data da entrada em vigor do CIMI mas cujos pressupostos se verificaram antes daquela data, aplica-se o regime mais favorável.

Artigo 71.º

Alterações aos Códigos do IRS e do IRC

Fica o Governo autorizado a alterar os Códigos do IRS e do IRC, nos termos seguintes:

1 — Estabelecer que em caso de transmissão onerosa de direitos reais sobre bens imóveis, sempre que o valor constante do contrato seja inferior ao valor definitivo que servir de base à liquidação do imposto municipal sobre as transmissões onerosas, ou que serviria no caso de não haver lugar a essa liquidação, será este o valor a considerar para efeitos da determinação do rendimento tributável do IRS, sem prejuízo de a administração fiscal demonstrar que o valor da transmissão foi superior.

2 — Estabelecer que o valor previsto no n.º 1 deverá igualmente aplicar-se nos casos previstos no n.º 3 do artigo 3.º, nos n.ºs 2 e 6 do artigo 28.º e nos n.ºs 2 e 6 do artigo 31.º do Código do IRS.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

3 — Estabelecer que para efeitos do cálculo das mais valias referidas na alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º do Código do IRS serão utilizadas as quotas mínimas de amortização, calculadas sobre o valor definitivo, se superior, considerado para efeitos de liquidação do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis.

4 — Estabelecer que o IRC passe a incidir sobre os incrementos patrimoniais recebidos a título gratuito pelos respectivos sujeitos passivos, excluindo os que se destinem a financiar a realização dos seus fins estatutários nos termos do n.º 3 do artigo 49.º do Código do IRC.

5 — Estabelecer que, no caso de transmissão onerosa de direitos reais sobre bens imóveis, devem ser adoptados, pelo alienante e pelo adquirente, para efeitos de determinação do rendimento tributável nos termos do Código do IRC, valores normais de mercado que não poderão ser inferiores aos valores patrimoniais que serviram de base à liquidação do IMT ou que serviriam no caso de não haver lugar a liquidação, sem prejuízo de a administração fiscal demonstrar que o preço efectivo da transmissão foi superior.

6 — O contribuinte poderá demonstrar que o preço praticado foi inferior ao valor normal de mercado previsto no número anterior, requerendo a revisão do lucro tributável relativo aos imóveis transmitidos no exercício anterior, ao abrigo do disposto nos artigos 91.º e 92.º da Lei Geral Tributária, através de pedido apresentado em Janeiro de cada ano.

7 — Para efeitos do disposto no número anterior, o contribuinte poderá, designadamente, demonstrar que os custos de construção foram inferiores aos previstos no CIMI, caso em que ao montante desses custos



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

fixados pela comissão deverão acrescer os demais indicadores objectivos para determinação do valor patrimonial tributário previsto no mesmo Código.

8 — Em caso de apresentação de pedido de revisão, a administração fiscal poderá aceder à informação bancária do contribuinte e dos respectivos administradores ou gerentes, referente ao exercício da transmissão e ao exercício anterior.

Capítulo V

Regime transitório

Artigo 72.º

Taxas de conservação de esgotos

1 — As taxas de conservação de esgotos calculadas com base nos valores patrimoniais tributários de prédios urbanos não poderão exceder um quarto ou um oitavo, respectivamente, das taxas fixadas ao abrigo das alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 15.º ou das que forem aplicáveis face ao disposto na parte final do n.º 8 do mesmo artigo.

2 — No caso a que se refere o n.º 3 do artigo 15.º a taxa de conservação de esgotos não poderá exceder um quarto da taxa de imposto aí prevista.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 73.º

Avaliação de prédios já inscritos na matriz

1 — Enquanto não se proceder a avaliação geral, os prédios urbanos já inscritos na matriz serão avaliados, nos termos do CIMI, aquando da primeira transmissão ocorrida após a sua entrada em vigor, sem prejuízo, quanto a prédios arrendados, do disposto no artigo 75.º.

2 — Quando se proceder a avaliação geral dos prédios urbanos e ou prédios rústicos, será afectada para despesas do serviço de avaliações uma verba a fixar e regulamentar por portaria do Ministro das Finanças, até 5% do IMI cobrado nos anos em que se realizarem aquelas avaliações.

Artigo 74.º

Prédios urbanos não arrendados - actualização do valor patrimonial tributário

1 — Enquanto não ocorrerem as condições referidas no artigo anterior, o valor patrimonial tributário dos prédios urbanos não arrendados será actualizado com base em coeficientes de desvalorização da moeda ajustados pela variação temporal dos preços no mercado imobiliário nas diferentes zonas do País.

2 — Os coeficientes referidos no n.º 1 são estabelecidos, entre um máximo de 44,21 e um mínimo de 1, e constam de portaria do Ministro das Finanças.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

3 — Aos valores dos prédios inscritos nas matrizes, até ao ano de 1970, inclusive, será aplicado o coeficiente que lhe corresponder nesse ano e aos dos prédios inscritos posteriormente aquele que corresponder ao ano da inscrição matricial.

4 — Em qualquer dos casos previstos no número anterior, o coeficiente será sempre aplicado aos referidos valores já expurgados de quaisquer correcções efectuadas posteriormente ao ano de 1970 e aos anos da respectiva inscrição matricial.

Artigo 75.º

Regime transitório para os prédios urbanos arrendados

1 — Para efeitos exclusivamente do IMI o valor patrimonial tributário de prédio ou parte de prédio urbano arrendado, por contrato vigente e que tenha dado lugar ao pagamento de rendas até 31 de Dezembro de 2001, será o que resultar da capitalização da renda anual, pela aplicação do factor 12, se tal valor for inferior ao determinado nos termos do artigo anterior.

2 — Quando se proceder à avaliação geral dos prédios urbanos, o valor patrimonial tributário dos prédios arrendados referidos no número anterior será determinado nos termos do artigo 10.º da presente lei, não podendo tal valor, para efeitos do IMI, exceder o obtido pela capitalização da renda anual, através de factores, com o limite máximo de 15, fixados por portaria do Ministro das Finanças, mediante proposta da Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

3 — Quando se transmitirem os prédios referidos no n.º 1 que ainda se encontrem arrendados, nessa altura, o valor patrimonial tributário para efeitos do Código do IMT e do Imposto do Selo será obtido nos termos da parte final do número anterior.

4 — Os prédios arrendados na data referida no n.º 1 que se encontrem devolutos na data da transmissão, são avaliados nos termos da presente lei.

5 — O disposto no presente artigo será revisto, na parte aplicável, quando se proceder à revisão da lei do arrendamento urbano.

Artigo 76.º

Prédios parcialmente arrendados - regime transitório

Tratando-se de prédios urbanos só em parte arrendados, cujos rendimentos parciais estão discriminados nas matrizes urbanas, aplicam-se os dois critérios a que se referem os artigos 74.º e 75.º à parte não arrendada e à parte arrendada, somando-se os dois valores para determinar o valor patrimonial tributário global do prédio.

Artigo 77.º

Reclamação da actualização do valor patrimonial tributário

1 — O sujeito passivo poderá reclamar ou impugnar do resultado das actualizações efectuadas nos termos dos artigos 74.º e 75.º, designadamente com fundamento em erro de facto ou de direito.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — O sujeito passivo pode solicitar que o valor patrimonial do prédio seja determinado por avaliação de acordo com as regras estabelecidas na presente lei.

Artigo 78.º

Vigência dos valores patrimoniais tributários corrigidos

Os valores patrimoniais tributários resultantes das correcções efectuadas nos termos dos artigos 74.º, 75.º e 76.º, entram simultaneamente em vigor com o CIMI, reportando-se, também a essa data, os resultados das reclamações efectuadas nos termos do artigo 77.º.

Artigo 79.º

Exigência do número fiscal

1 — Os sujeitos passivos do imposto, caso ainda não o tenham feito, devem, no prazo de seis meses após a entrada em vigor da presente lei, proceder à identificação dos prédios com o respectivo número de identificação fiscal.

2 — Ao incumprimento da obrigação prevista no número anterior, será aplicado o disposto no artigo 117.º do Regime Geral das Infracções Tributárias.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 80.º

Comunicação das deliberações das assembleias municipais

No ano de entrada em vigor do CIMI, a comunicação das deliberações referidas no artigo 15.º devem dar entrada na Direcção-Geral dos Impostos até 31 de Dezembro.

Artigo 81.º

Regime de salvaguarda

1 — O aumento da colecta do IMI resultante da actualização dos valores patrimoniais tributários, não pode exceder, por prédio, os seguintes valores anuais adicionados à colecta da Contribuição Autárquica ou do IMI devidos no ano anterior ou que o devessem ser, no caso de prédios isentos:

Ano de 2004 - 60 €

Ano de 2005 - 75 €

Ano de 2006 - 90 €

Ano de 2007 - 105 €

Ano de 2008 - 120 €

2 — A limitação prevista no número anterior não se aplica aos prédios avaliados, no período temporal aí referido, com aplicação das regras de avaliação previstas nos artigos 10.º e seguintes da presente lei.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

3 — Findo o período transitório previsto no n.º1 será fixada uma nova cláusula de salvaguarda referente ao excedente do aumento da colecta para os prédios cuja actualização não seja concluída durante o referido período transitório.

Artigo 82.º

Determinação do valor tributável para efeitos do IMT e Imposto do Selo

1 — O valor tributável para efeitos do IMT e do Imposto do Selo, relativo aos prédios avaliados até 31 de Dezembro de 2003, e enquanto não for efectuada a avaliação geral da propriedade imobiliária, nos termos previstos no Código do IMI, será determinado, sem prejuízo de regras especiais previstas nos respectivos Códigos, nos termos seguintes:

a) O IMT relativo aos prédios urbanos será provisoriamente liquidado pelo valor constante do acto ou do contrato ou pelo valor patrimonial tributário inscrito na matriz à data da liquidação, consoante o que for maior, sendo a liquidação corrigida oficiosamente, sendo caso disso, logo que se torne definitivo o valor da avaliação a levar a efeito nos termos previstos no CIMI relativamente a todas as primeiras transmissões que ocorrerem após a entrada em vigor do CIMT;

b) O IMT relativo a prédios rústicos será liquidado sobre o valor patrimonial tributário inscrito na matriz à data da liquidação, actualizado com base em factores cujo limite não poderá exceder 44,21, a fixar em



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

função do ano da última avaliação geral ou cadastral, a publicar em portaria do Ministro das Finanças, ou sobre o valor constante do acto ou do contrato, consoante o que for maior.

2 — O valor tributável dos prédios referidos no n.º 1, para efeitos do Imposto do Selo relativo a transmissões gratuitas, será determinado nos termos seguintes:

a) O valor dos prédios urbanos será o resultante da avaliação referida na parte final da alínea a) do n.º 1;

b) O valor dos prédios rústicos será o referido na alínea b) do n.º 1.

3 — O disposto no presente artigo aplica-se às primeiras transmissões de partes sociais das sociedades referidas na alínea i) do n.º 5 do artigo 23.º, ou de estabelecimentos comerciais, industriais ou agrícolas de cujo activo façam parte bens imóveis.

Capítulo VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 83.º

Despesas com a implementação da reforma

As despesas com a aquisição ou locação, sob qualquer regime, instalação e operacionalização de bens e serviços de informática



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

necessários à implementação da presente reforma, poderão, durante o presente ano económico e o de 2004, realizar-se com recurso a procedimento por negociação ou a ajuste directo, com dispensa de consulta, até aos limiares comunitários.

Artigo 84.º

Entrada em vigor

1 — O disposto no artigo 13.º entra em vigor no dia seguinte ao da publicação da presente lei.

2 — Aos prédios omissos cujo pedido para a sua inscrição na matriz seja apresentado após a data da entrada em vigor da presente lei aplica-se o regime de avaliações previsto no artigo 10.º e seguintes.

Artigo 85.º

Duração

A presente autorização legislativa tem a duração de 90 dias.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 15 de Abril de 2003.
O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso* — O Ministro dos Assuntos Parlamentares, *Luís Manuel Gonçalves Marques Mendes*.