



# OS MEUS DIREITOS / DEVERES COMO PROPRIETÁRIO DE UM PRÉDIO

Este documento é interativo

## O QUE DEVO SABER QUANDO ADQUIRO UM PRÉDIO?

### QUESTÕES FREQUENTES

#### **Quem deve ter a iniciativa de pedir a liquidação de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto do Selo (IS) e como deve fazê-lo?**

A iniciativa da liquidação do IMT e do IS (Verba 1.1 da Tabela Geral do Imposto do Selo - TGIS) compete, regra geral, aos adquirentes e deve ser efetuada antes da aquisição onerosa do prédio.

Para a liquidação do IMT e do IS, o adquirente deve entregar, em qualquer Serviço de Finanças ou através da Internet, a declaração modelo 1 do IMT, ainda que a transmissão seja suscetível de beneficiar de isenção do IMT ou do IS.

#### **Que informação necessito para liquidar o IMT/IS?**

Necessita do seguinte:

- A identificação dos vendedores e compradores (nome, número de identificação fiscal, domicílio fiscal, estado civil e regime de casamento)
- A identificação do prédio (artigo matricial do prédio).
- O valor do ato ou contrato.

#### **Se destinar o prédio à minha habitação própria e permanente, poderei ficar isento do pagamento do IMT?**

Sim. São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda € 92 407 (€ 115 509 nas Regiões Autónomas).

Neste caso, deverá indicar, na declaração modelo 1 do IMT, o código do benefício 74 (exclusivamente para habitação própria e permanente) ou 78 (parte indivisa, exclusivamente para habitação própria e permanente em compropriedade).

### Quais as taxas do IMT?

- Na aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano **destinado exclusivamente a habitação própria e permanente** (alínea a) do n.º 1 do art.º 17.º do Código do IMT):

#### Prédio localizado no Continente – habitação própria e permanente:

| Valor sobre que incide o IMT (€) | Taxa Marginal a Aplicar (%) | Parcela a abater (€) |
|----------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Até 92 407                       | 0                           | 0                    |
| De mais de 92 407 e até 126 403  | 2                           | 1 848,14             |
| De mais de 126 403 e até 172 348 | 5                           | 5 640,23             |
| De mais de 172 348 e até 287 213 | 7                           | 9 087,19             |
| De mais de 287 213 e até 574 323 | 8                           | 11 959,32            |
| Superior a 574 323               | Taxa única de 6%            |                      |

É importante realçar que deixa de beneficiar de isenção e de redução de taxas quando os imóveis não forem afetos à sua habitação própria e permanente, no prazo de 6 meses, a contar da data de aquisição ou quando aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da aquisição, salvo no caso de venda.

- Na aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano **destinado exclusivamente a habitação** (alínea b) do n.º 1 do art.º 17.º do Código do IMT):

#### Prédio localizado no Continente – habitação:

| Valor sobre que incide o IMT (€) | Taxa Marginal a Aplicar (%) | Parcela a abater (€) |
|----------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Até 92 407                       | 1                           | 0                    |
| De mais de 92 407 e até 126 403  | 2                           | 924,07               |
| De mais de 126 403 e até 172 348 | 5                           | 4 716,16             |
| De mais de 172 348 e até 287 213 | 7                           | 8 163,12             |
| De mais de 287 213 e até 550 836 | 8                           | 11 035,25            |
| Superior a 550 836               | Taxa única de 6%            |                      |

- Tratando-se de prédios urbanos localizados nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira e destinados exclusivamente a habitação própria e permanente do adquirente ou destinados exclusivamente a habitação aos valores constantes daquelas tabelas acresce 25%, nos termos seguintes:

### Prédio localizado nas Regiões Autónomas - habitação própria e permanente:

| Valor sobre que incide o IMT (€) | Taxa Marginal a Aplicar (%) | Parcela a abater (€) |
|----------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Até 115 509                      | 0                           | 0                    |
| De mais de 115 509 e até 158 004 | 2                           | 2 310,18             |
| De mais de 158 004 e até 215 435 | 5                           | 7 050,29             |
| De mais de 215 435 e até 359 016 | 7                           | 11 358,99            |
| De mais de 359 016 e até 717 904 | 8                           | 14 949,15            |
| Superior a 717 904               | Taxa única de 6%            |                      |

### Prédio localizado nas Regiões Autónomas - habitação:

| Valor sobre que incide o IMT (€) | Taxa Marginal a Aplicar (%) | Parcela a abater (€) |
|----------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Até 115 509                      | 1                           | 0                    |
| De mais de 115 509 e até 158 004 | 2                           | 1 155,09             |
| De mais de 158 004 e até 215 435 | 5                           | 5 895,20             |
| De mais de 215 435 e até 359 016 | 7                           | 10 203,90            |
| De mais de 359 016 e até 688 544 | 8                           | 13 794,06            |
| Superior a 688 544               | Taxa única de 6%            |                      |

- Taxa de IMT na aquisição de prédios rústicos: 5%
- Taxa de IMT na aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas: 6,5%

### Qual a taxa do Imposto do Selo (IS) - verba 1.1 da TGIS?

A aquisição onerosa do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito<sup>1</sup> sobre imóveis está sujeita a IS à taxa de **0,8%** - sobre o valor que serve de base à liquidação do IMT.

### Qual o prazo para pagamento do IMT e do Imposto do Selo - verba 1.1 da TGIS?

Regra geral, o IMT e o IS devem ser pagos no dia da liquidação do imposto ou no 1.º dia útil seguinte, mas sempre antes de se concretizar a transmissão.

<sup>1</sup> - A figura parcelar é um direito em que pode dividir-se a propriedade plena, designadamente o usufruto, direito de superfície ou propriedade do solo, uso e habitação, servidões prediais.

## Onde pode ser pago o IMT e o IS - verba 1.1 da TGIS?

Em qualquer um dos seguintes locais:

- Serviços de Finanças (Secções de Cobrança)
- Balcões dos Correios de Portugal – CTT
- Balcões das Instituições de Crédito aderentes
- Serviços online das Instituições de Crédito
- Rede de caixas automáticas Multibanco

Saiba mais [aqui](#) sobre como pagar impostos, direitos aduaneiros e demais tributos.

## O QUE DEVO SABER COMO PROPRIETÁRIO DE UM PRÉDIO ?

### ISENÇÃO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE

#### Poderei beneficiar de isenção de IMI do prédio urbano afeto à minha habitação própria e permanente?

Sim, nos termos do n.º 1 do art.º 46.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), estão isentos de IMI os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso e **destinados à habitação própria e permanente** do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo **rendimento coletável**, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a **€ 153 300**, desde que sejam efetivamente afetos 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, e o valor patrimonial tributário (VPT) do prédio não exceder **€ 125 000**.

Este benefício fiscal só pode ser reconhecido **duas** vezes, em momentos temporais diferentes, ao mesmo sujeito passivo ou agregado familiar.

Para poder beneficiar de isenção, o sujeito passivo (contribuinte), não pode ter dívidas relativas a impostos sobre o rendimento, despesa ou património, à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), nem à Segurança Social.

#### Qual o período de isenção de IMI do prédio urbano afeto à minha habitação própria e permanente?

A isenção é reconhecida pelo chefe do Serviço de Finanças da área da situação do prédio, por um período de 3 anos.

## Como e quando devo pedir isenção de IMI do prédio urbano afeto à minha habitação própria e permanente?

O requerimento, devidamente documentado, pode ser apresentado através da Internet no [Portal das Finanças](#), após introduzir o seu número de identificação fiscal (NIF) e a respetiva senha de acesso, procedendo do seguinte modo:

Início > Entregar > IMI > Pedido de Isenção

O pedido poderá, igualmente, ser apresentado em qualquer Serviço de Finanças.

O pedido de isenção deve ser apresentado, pelos sujeitos passivos, **até 60 dias após o período de 6 meses** que têm para afetação do imóvel à sua habitação própria e permanente e que começa a contar a partir da data de aquisição do prédio, ou da conclusão das obras.

Se a afetação a habitação própria e permanente se verificar após o decurso do prazo de seis meses ou se o pedido for apresentado para além dos 60 dias, a isenção iniciar-se-á a partir do ano da comunicação, cessando, todavia, no ano em que findaria se a afetação se tivesse verificado nos seis meses imediatos ao da conclusão da construção, ampliação, melhoramentos ou da aquisição a título oneroso.

Para efeitos da concessão desta isenção considera-se existir afetação do prédio à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar se aí se fixar o respetivo domicílio fiscal, que é, salvo disposição em contrário, para as pessoas singulares, o local da residência habitual (n.º 9 do art.º 46.º do EBF).

## Os arrumos, despensas e garagens do prédio afeto à minha habitação própria e permanente podem beneficiar de isenção de IMI?

Sim. Os arrumos, despensas e garagens que tenham sido adquiridas a título oneroso, ainda que fisicamente separados dos prédios destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, mas integrando o mesmo edifício ou conjunto habitacional, estão isentos de IMI, nos mesmos termos do prédio para habitação que lhe está associado, desde que sejam utilizados exclusivamente pelos sujeitos passivos ou seu agregado familiar como complemento da habitação isenta, ou, no caso de prédios arrendados, desde que sejam utilizados exclusivamente pelo inquilino ou pelo seu agregado familiar.

Se os arrumos, despensas e garagens tiverem inscrição matricial autónoma, o pedido de isenção de IMI deve fazer referência à fração ou parte da fração correspondente àquelas dependências, bem como à inscrição matricial da habitação isenta.

No entanto, se adquiridas em momento posterior à habitação isenta, a isenção deve ser requerida no prazo de 60 dias contados da data de aquisição, terminando aquela, no ano em que finda a isenção da habitação.

## Poderei beneficiar de isenção de IMI do prédio urbano arrendado para habitação?

Sim, ficam igualmente isentos os prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, **na parte destinada a arrendamento para habitação**, desde que reunidas as condições referidas na parte final do **n.º 1 do art.º 46.º do EBF**, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento.

## Existe isenção do IMI para prédios de reduzido valor patrimonial de contribuintes de baixos rendimentos?

Sim, existe.

Estão isentos de IMI os prédios rústicos e urbanos destinados a habitação própria e permanente do contribuinte ou do seu agregado familiar, e que sejam efetivamente afetos a tal fim, desde que:

- O rendimento bruto total do agregado familiar, englobado para efeitos de IRS seja igual ou inferior a 2,2 vezes o valor do IAS **€ 14 630,00<sup>2</sup>**; e
- O VPT da totalidade dos prédios rústicos e urbanos pertencentes ao sujeito passivo, seja igual ou inferior a 10 vezes o valor anual do IAS **€ 66 500,00<sup>3</sup>**.

Para efeitos desta isenção, os rendimentos do agregado familiar são os do ano anterior àquele a que respeita a isenção, sendo que o rendimento bruto total englobado para efeitos de IRS é determinado individualmente sempre que, no ano do pedido da isenção, o sujeito passivo já não integre esse agregado familiar. (**art.º 48.º do EBF e Circular n.º 7/2012, de 4 de maio, do Diretor-Geral da AT**)

## Como e quando posso requerer a isenção para prédios de reduzido valor patrimonial de contribuintes de baixos rendimentos?

A isenção relativa a prédios de reduzido valor é reconhecida pelo chefe de finanças da área de situação dos prédios, mediante a apresentação de requerimento dos interessados.

### O pedido de isenção de IMI deve ser apresentado:

- Até 30 de junho do ano para o qual se requer a isenção;
- No prazo de 60 dias, contados da data da aquisição dos prédios e nunca depois de 31 de dezembro do ano de início da isenção solicitada;

2 e 3 - Quantitativos assim apurados: € 14 630,00 = [(RMMG\*14 meses)\*2,2] e € 66 500,00 = [(RMMG\*14 meses)\*10], em que o valor da Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG) é de € 475. Este valor, que vigorou para o ano de 2010, deve ser aplicado enquanto o valor anual do Indexante dos Apoios Sociais (IAS) não atingir o valor da RMMG. (**art.º 1.º do 48.º EBF e regime transitório de aplicabilidade da isenção constante do n.º 1 do art.º 122.º da Lei do Orçamento do Estado para 2011**).



- Até 31 de dezembro do ano para o qual a isenção é pretendida, nas situações em que o direito à isenção resulte dos demais factos que não sejam a aquisição de prédios no ano em que o pedido é solicitado.

A isenção, uma vez concedida, não carece de qualquer pedido de renovação.

### Quando deixar de se verificar alguma das condições que levaram à concessão de uma isenção de IMI, o que devo fazer?

A verificar-se algum evento determinante da cessação de uma isenção de IMI, deve o sujeito passivo declarar tal facto, em qualquer Serviço de Finanças, no prazo de 30 dias contados da respetiva verificação, exceto se esse evento for de conhecimento officioso.

### Em que situações deverei apresentar uma declaração modelo 1 do IMI?

Deve apresentar a declaração **modelo 1 do IMI**, no Portal das Finanças (forma obrigatória para pessoas coletivas) ou em qualquer Serviço de Finanças, **no prazo de 60 dias**, após:

- A conclusão das obras de prédio novo ou melhorado, ampliado ou reconstruído;
- A verificação de eventos determinantes da cessação de uma isenção;
- O conhecimento de que o prédio urbano não se encontra inscrito na matriz (prédio omissos).

Para submeter a declaração modelo 1 do IMI, através do [Portal das Finanças](#), deve, após introduzir o seu NIF e a respetiva senha de acesso, proceder do seguinte modo: [Início > Cidadãos > Entregar > Declarações > IMI > Modelo 1 > Inscrição/Atualização de prédios](#)

### Quais os documentos que devo apresentar com a declaração modelo 1 do IMI?

Deve apresentar, consoante os casos, os seguintes documentos:

- Fotocópia do documento de aquisição do prédio.
- Plantas de arquitetura das construções correspondentes às telas finais aprovadas pela Câmara Municipal onde se situa o prédio, ou fotocópias autenticadas das mesmas.
- No caso de construções não licenciadas, plantas da sua responsabilidade, exceto em relação aos prédios cuja data de construção é anterior a 7 de Agosto de 1951.
- Para os lotes de terreno para construção, deverá ser apresentada fotocópia do alvará de loteamento, que deve ser substituída, caso não exista loteamento, por fotocópia do alvará de licença de construção, projeto aprovado ou documento comprovativo da viabilidade construtiva.



## Quais as taxas do IMI?

As taxas do IMI aplicáveis a todos os prédios que o sujeito passivo tenha a nível nacional, são, nos termos do art.º 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), as seguintes:

- Prédios rústicos: **0,8%**;
- Prédios urbanos: **0,3% a 0,5%**;
- Prédios, independentemente do tipo, que sejam propriedade de entidades, que não sejam pessoas singulares, com domicílio fiscal em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável<sup>4</sup>: **7,5%**;

Os municípios, mediante deliberação da respetiva assembleia municipal, podem majorar ou reduzir as taxas gerais, acima referidas, nomeadamente quando estejam em causa prédios situados em áreas objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, prédios arrendados ou degradados.

## Qual o prazo para pagamento do IMI?



O IMI deve ser pago, anualmente:

- Numa prestação única, no mês de **abril**, quando o seu montante seja igual ou inferior a **€ 250**;
- Em **duas** prestações, nos meses de **abril e novembro**, quando o seu montante seja **superior a € 250 e igual ou inferior a € 500**;
- Em **três** prestações, nos meses de **abril, julho e novembro**, quando o seu montante seja **superior a € 500**.



**Não está legalmente prevista qualquer outra situação em que, em fase de cobrança voluntária, o pagamento do imposto, possa ser efetuado em número de prestações ou anuidades diversas das acima referidas.**

## Como posso obter a caderneta do meu prédio?

Pode obtê-la gratuitamente no Portal das Finanças.

Para o efeito, após introduzir o seu NIF e a respetiva senha de acesso, proceda do seguinte modo:

[Início](#) > [Cidadãos](#) > [Património](#) > [Consultar](#) > [Imóveis](#) > [Património Predial/Cadernetas](#)

Pode também solicitá-la em qualquer Serviço de Finanças.

## O IMI é o único imposto a pagar, relativamente ao meu imóvel?

Não, poderá não ser o único imposto a pagar anualmente.

<sup>4</sup> - País, território ou região constante da lista aprovada pela Portaria n.º 292/2011, de 8 de novembro.

A propriedade, usufruto ou direito de superfície de prédios urbanos, cujo VPT constante da matriz, nos termos do Código do IMI, seja igual ou superior a € 1 000 000 estão sujeitos à tributação em imposto do selo (verba 28 da TGIS) recaindo sobre o seu VPT utilizado para efeitos de IMI:

- Por prédio habitacional ou por terreno para construção cuja edificação, autorizada ou prevista, seja para habitação, nos termos do disposto no Código do IMI – **1%**; e
- Por prédio, quando os sujeitos passivos que não sejam pessoas singulares sejam residentes em país, território ou região, sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante da lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças – **7,5%**.  
(art.º 4.º da Lei n.º 55-A/2012, de 29 de outubro e verba 28 da TGIS)

### Se arrendar um imóvel tenho alguma obrigação fiscal?

Sim tem.

1. Se o locador for uma pessoa coletiva ou uma pessoa singular agindo no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou prestação de serviços, compete-lhe, como sujeito passivo, liquidar e pagar o imposto até ao dia 20 do mês seguinte ao da assinatura do contrato.
2. Se o locador for uma pessoa singular:
  - 2.1. E o arrendatário for uma pessoa coletiva ou uma pessoa singular agindo no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou prestação de serviços, compete-lhe, como sujeito passivo, liquidar e pagar o imposto até ao dia 20 do mês seguinte ao da assinatura do contrato.
  - 2.2. E o arrendatário for, igualmente, uma pessoa singular, o imposto será liquidado pela entidade pública onde o contrato de arrendamento for apresentado.
3. Em qualquer uma das situações atrás previstas, o locador ou o arrendatário, enquanto sujeito passivo do imposto, devem comunicar ao Serviço de Finanças da área da situação do prédio, até ao fim do mês seguinte ao do seu início, o contrato de arrendamento, do subarrendamento, e respetivas promessas, bem como as suas alterações.
  - 3.1. No caso de pessoas singulares a comunicação e o pagamento do imposto podem ser feitos em qualquer Serviço de Finanças.
4. O valor imposto do selo é 10% sobre a renda mensal. O encargo do imposto é do locador.

## COMO COMUNICAR COM A AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA – AT

Para comunicar com a AT, através do [Portal das Finanças](#), pode solicitar a respetiva senha de acesso em [www.portaldasfinancas.gov.pt](http://www.portaldasfinancas.gov.pt) através da opção [Novo utilizador](#), no lado direito do ecrã do computador, e preencher o formulário de adesão com os seus dados pessoais, nos termos que lhe são solicitados.

Pode, também, autorizar a AT a proceder ao envio de mensagens facultativas e de apoio ao cumprimento voluntário, através de SMS e de e-mail. Este serviço é totalmente gratuito, de carácter pessoal e confidencial. No entanto, para que nos seja possível prestá-lo de forma segura, necessitamos que fiabilize o seu e-mail e o seu número de telemóvel.

Logo que o pedido da senha é efetuado, são disponibilizados automaticamente dois códigos:

- para fiabilização de telemóvel, por SMS;
- para fiabilização de e-mail, por correio eletrónico.

Estes códigos só podem ser confirmados no Portal das Finanças em [Cidadãos > Outros Serviços > Confirmação de Contactos](#) após a receção da senha de acesso ao Portal das Finanças, que é enviada pelo correio, em envelope-mensagem, para o domicílio fiscal.

### PARA MAIS INFORMAÇÕES

- Consulte os [folhetos informativos](#) no Portal das Finanças
- Consulte as [Perguntas Frequentes \(FAQ\)](#)
- Contacte o [Centro de Atendimento Telefónico \(CAT\)](#) da Autoridade Tributária e Aduaneira, através do n.º 707 206 707, todos os dias úteis das 08H30 às 19H30
- Contacte por e-mail, através do formulário no serviço [e-balcão](#)
- Dirija-se a um [Serviço de Finanças](#)



AT / maio 2014

