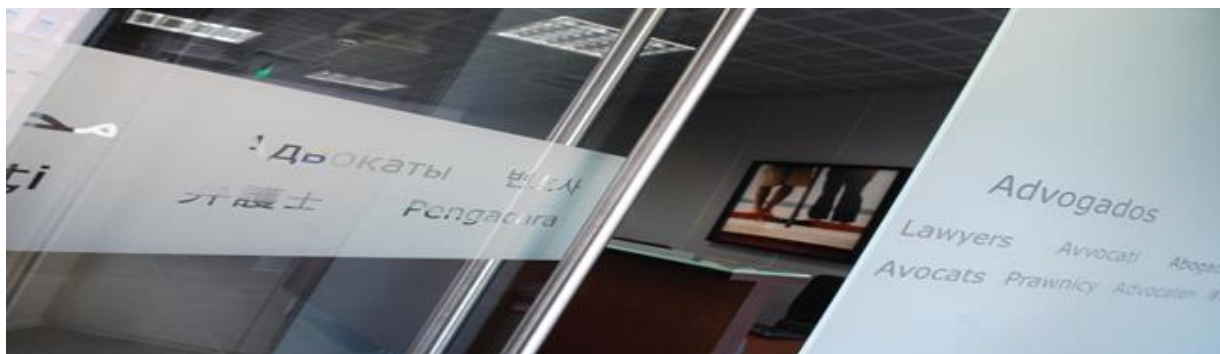




CARLOS PINTO DE ABREU
E ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Tributação de Imóveis



IMPOSTOS RELACIONADOS COM A COMPRA - IMT e IS

A compra de um imóvel em Portugal implica o pagamento de impostos como o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e o Imposto do Selo (IS).

O IMT é devido pelo comprador do imóvel e é calculado tendo por base o valor mais elevado entre o valor patrimonial tributário do imóvel (VPT) e o valor de aquisição do imóvel.

As taxas de IMT são progressivas e actualizadas anualmente e diferem consoante o imóvel seja adquirido para habitação própria e permanente ou para habitação secundária.

Diferem ainda consoante o imóvel a adquirir se situe no continente ou nas regiões autónomas da Madeira e dos Açores e igualmente se se tratar, por exemplo, de um prédio rústico.

As taxas de IMT são, como se referiu, progressivas, variando de acordo com o valor sobre o qual incide o IMT e, actualmente, tratando-se da aquisição de um prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, a taxa mais elevada é de 7,5%.

Por outro lado, tratando-se da aquisição de outros prédios urbanos ou de outras aquisições onerosas, a taxa é fixa, situando-se actualmente nos 6,5% e, tratando-se de prédios rústicos, a taxa actualmente em vigor é de 5%.

Este imposto aplica-se a pessoas singulares ou colectivas que adquiram um imóvel em Portugal, independentemente de serem ou não residentes fiscais ou terem ou não a sua sede em território nacional.

Poderá, no entanto, haver lugar a isenção do pagamento de IMT caso o imóvel se destine a habitação própria e permanente e tenha um valor até a € 104.261,00, se se situar no continente, ou até € 103.326,00, se situar nos arquipélagos da Madeira ou dos Açores.

Por outro lado, estará também isento do pagamento deste imposto o sujeito passivo que se dedique à revenda de imóveis e o imóvel em causa seja revendido no prazo de um ano após a compra ou quando o imóvel for objecto de classificação especial, seja de interesse municipal, nacional ou público ou por estar, por exemplo, destinado a espectáculos culturais.

Acresce ainda que estão isentos do pagamento de IMT e de Imposto de Selo os jovens até aos 35 anos que adquiram uma habitação própria e permanente, desde que o imóvel não exceda os € 324.058,00 e que o imóvel não seja arrendado nem utilizado para alojamento local nos seis anos seguintes à data da sua compra.

Exceptuam-se, no entanto, as situações em que a venda ou o arrendamento resultem de alterações na composição do agregado familiar, nomeadamente, casamento ou divórcio, ou ainda em caso de mudança de local de trabalho do proprietário para uma distância superior a 100km do imóvel em causa.

Nestas situações, mesmo após a venda ou arrendamento, o imóvel deverá manter-se destinado a fins habitacionais.

O IMT é também devido quando da celebração de um contrato promessa de compra e venda, caso o futuro proprietário do imóvel tenha a possibilidade de ceder a sua posição contratual a um terceiro.

Ademais, o pagamento deste imposto é ainda exigido no acto de partilha de uma herança, quando um dos herdeiros receba um imóvel de valor superior ao da sua quota-parte da herança, ficando, assim, essa diferença sujeita a IMT. Também na permuta entre imóveis há lugar ao pagamento de IMT sobre a diferença de valores entre os dois imóveis a permutar.

Note-se ainda que, no caso da permuta, se um dos proprietários vier a vender o imóvel no primeiro ano após a realização da operação de permuta, terá de liquidar a totalidade do IMT no prazo de 30 dias após a venda.

Outro exemplo da sujeição a IMT são as situações de arrendamento com opção de compra, em que o IMT passa a ser devido se o arrendatário exercer a opção de compra do imóvel.

Por sua vez, o Imposto de Selo é também devido pelo comprador de um imóvel e, actualmente, tem uma taxa fixa de 0,8% sobre o valor de aquisição ou sobre o valor patrimonial tributário (VPT) do imóvel, consoante o que for mais elevado.

Está ainda sujeito a Imposto de Selo à taxa de 10% o proprietário que arrende um imóvel.

IMPOSTOS SOBRE O PATRIMÓNIO – IMI e AIMI

O Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o adicional ao IMI tratam-se de impostos devidos, não no momento da compra e venda – como sucede com o IMT e IS –, mas anualmente pelos proprietários de um imóvel.

As suas receitas revertem para as autarquias locais onde se localizam os imóveis em causa e incidem sobre o Valor Patrimonial Tributário.

São os próprios municípios da área de localização dos prédios urbanos e rústicos que fixam, anualmente, as taxas de IMI devido pelos proprietários.

Estas taxas diferem, assim, de município para município.

A taxa fixada por cada concelho será, então, multiplicada pelo Valor Patrimonial Tributário (VPT) do imóvel.

O VPT é a base do cálculo que é utilizada para efeitos de tributação e é determinada por uma fórmula prevista no Código do IMI, tendo em conta factores como a área do imóvel, a localização, a antiguidade, a qualidade e conforto, entre outros.

Deste modo, as taxas de IMI actualmente em vigor são de 0,8%, quanto aos prédios rústicos, e podem fixar-se entre os 0,3% e os 0,45% quanto aos prédios urbanos, cabendo a cada município fixar a taxa do IMI para estes últimos prédios.

Os municípios têm, ainda, a liberdade de, querendo, fixar uma redução da taxa de IMI sobre imóveis que constituam a habitação própria e permanente de sujeitos passivos com dependentes a cargo.

Com efeito, actualmente, poderá haver uma dedução fixa de € 30,00 quando o sujeito passivo tenha um dependente a seu cargo, de € 70 quando o sujeito passivo tenha dois dependentes a seu cargo e de € 140 quando o sujeito passivo tenha três ou mais dependentes a seu cargo.

Cabe, no entanto, a cada município deliberar, anualmente, sobre a aplicação ou não da redução da taxa de IMI.

O IMI pode ser pago em Maio, através de uma prestação única, quando o montante devido for igual ou inferior a € 100,00, ou poderá ser pago em duas prestações, em Maio e Novembro, se o imposto devido for superior a € 100,00 e inferior a € 500,00 e, por fim, em três prestações, devidas em Maio, Agosto e Novembro, caso o valor a pagar seja superior a € 500,00.

O adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI) é um imposto anual e adicional ao IMI, o qual é devido pelos sujeitos passivos que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários de imóveis de uso habitacional e terrenos para construção com valor total elevado.

Estão sujeitos ao pagamento deste imposto tanto as pessoas singulares, como as pessoas colectivas e as heranças indivisas.

Enquanto o IMI incide sobre cada imóvel individualmente considerado, o AIMI irá incidir sobre a soma dos Valores Patrimoniais Tributários (VPT) dos prédios urbanos de que o sujeito passivo seja proprietário, usufrutuário ou superficiário.

Excluem-se, no entanto, os prédios urbanos classificados como comerciais, industriais ou para serviços, bem como os prédios urbanos classificados como habitacionais e enquadrados no Programa de Apoio ao Arrendamento.

Ao valor total dos prédios titulados pelo sujeito passivo é deduzido o montante de € 600.000,00, quando o sujeito passivo seja uma pessoa singular ou uma herança indivisa.

Quando os contribuintes forem casados ou unidos de facto, poderão optar pela tributação conjunta do AIMI, somando-se os VPT dos imóveis na sua totalidade e multiplicando-se por dois o valor da dedução.

A taxa adicional será de 0,4% quando se trate de pessoas colectivas e de 0,7% quando se trate de pessoas singulares ou heranças indivisas.

No caso dos contribuintes singulares, aplicam-se ainda taxas marginais adicionais consoante o VPT.

Assim, quando o valor tributável for superior a € 1.000.000, mas igual ou inferior a € 2.000.000, ou o dobro destes valores no caso de opção pela tributação conjunta, é aplicada uma taxa marginal de 1% sobre o montante que exceda o primeiro milhão de euros.

Quando o valor tributável for superior a € 2.000.000, ou o dobro deste valor em caso de tributação conjunta, aplica-se uma taxa marginal de 1,5% sobre o valor que ultrapasse esse limite.

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES – RENDIMENTOS PREDIAIS E MAIS-VALIAS

Em sede de IRS, os imóveis podem gerar rendimentos da Categoria F (rendimentos prediais), quando se encontrem arrendados, ou ainda rendimentos da Categoria G (mais-valias), quando são vendidos.

Constituem rendimentos prediais as rendas dos prédios rústicos, urbanos e mistos pagas aos titulares, ou seja, são os valores recebidos pelos particulares a título de renda em consequência da celebração de um contrato de arrendamento.

Deste modo, são exemplos de rendimentos prediais as importâncias relativas à cedência do uso do prédio ou de parte dele e aos serviços relacionados com aquela cedência, a diferença, auferida pelo sublocador, entre a renda recebida do subarrendatário e a paga ao senhorio, as importâncias relativas à cedência do uso de partes comuns de prédios em regime de propriedade horizontal, entre outras situações legalmente tipificadas.

A taxa autónoma de IRS aplicada a esta categoria de rendimentos é, actualmente, de 25%, no caso de rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional e de 28%, no caso de rendimentos prediais com fim não habitacional.

Assim, estas taxas podem ser reduzidas se se tratar de um arrendamento para habitação permanente.

Esta redução poderá ser de 10 pontos percentuais em contratos com duração entre 5 e 10 anos (sendo, por cada renovação com igual duração, aplicada uma redução de dois pontos percentuais, estando as reduções relativas à renovação do contrato sujeitas ao

limite de 10 pontos percentuais), 15 pontos percentuais em contratos com duração entre os 10 e os 20 anos e 20 pontos percentuais em contratos com duração entre 10 e 20 anos.

Aos rendimentos da Categoria F poderão deduzir-se todos os gastos suportados pelo sujeito passivo para obter ou garantir tais rendimentos.

São exemplo das deduções legalmente admissíveis as despesas de manutenção e conservação do imóvel, os impostos relacionados com o imóvel, nomeadamente o IMI e o Imposto do Selo, os prémios de seguros relacionados com o arrendamento, os encargos com o condomínio e os gastos com a emissão de certificado energético, obrigatório para poder arrendar o imóvel.

Os rendimentos da Categoria F e respectivas deduções devem, assim, ser declarados anualmente pelo sujeito passivo na respectiva declaração de IRS.

Caso o imóvel tenha vários proprietários, cada um deles deverá declarar a parte do rendimento que lhe corresponde na declaração de IRS.

Note-se, no entanto, que os sujeitos passivos poderão optar pela tributação dos rendimentos de rendas segundo as regras da Categoria B (rendimentos profissionais e empresariais).

Contudo, tais rendimentos serão obrigatoriamente englobados com os restantes rendimentos auferidos pelo sujeito passivo, aplicando-se-lhes as taxas progressivas de IRS.

Importa, assim, fazer a simulação para perceber qual a situação mais vantajosa, já que as taxas progressivas de IRS se fixam actualmente entre os 12,5% e os 48%, dependendo do escalão.

Finalmente, ocorrendo a venda de um imóvel, poderá haver lugar à tributação das mais-valias em sede de IRS.

As mais-valias correspondem à diferença entre o valor de venda e o valor de compra do imóvel, podendo, no entanto, subtrair-se algumas despesas e encargos.

As despesas e encargos dedutíveis são as relacionadas com a compra e a venda, como, por exemplo, despesas com a escritura, com os registos, com o pagamento do IMT quando da compra, com mediação imobiliária e com a obtenção de certificado energético, e as despesas relacionadas com obras de valorização realizadas nos últimos 12 anos.

Tais despesas terão de estar devidamente documentadas, com a emissão de facturas das quais conste o NIF do sujeito passivo e, idealmente, a identificação do imóvel em causa, sob pena de não serem consideradas.

Assim a fórmula de cálculo da mais-valia é a seguinte:

$$\text{Mais-valia} = \text{Valor de realização} - (\text{Valor de aquisição} + \text{encargos} + \text{despesas})$$

Na maior parte dos casos, apenas 50% do valor da mais-valia é tributado.

Significa isto que, se, a título de exemplo, o sujeito passivo comprar um imóvel por € 100.000 e vender por € 200.000, tem € 100.000 de mais-valia, mas apenas € 50.000 são tributados.

O valor da mais-valia sujeito a tributação é englobado com os restantes rendimentos auferidos pelo sujeito passivo, sendo a totalidade dos rendimentos sujeita à aplicação das taxas progressivas de IRS.

Se o imóvel vendido se tratar da habitação própria e permanente do sujeito passivo e o valor obtido com a sua venda for reinvestido na compra de uma nova habitação própria e permanente nos 24 meses anteriores ou nos 36 meses posteriores à venda, a mais-valia fica excluída de tributação, ainda que tenha de ser declarada no IRS.

Se apenas uma parte do valor da mais-valia for reinvestida, a exclusão de tributação é proporcional, estando sujeito a tributação o remanescente.

Estão ainda isentas de tributação as mais-valias obtidas com a venda de imóveis adquiridos antes de 1 de Janeiro de 1989 ou as mais-valias obtidas por um sujeito passivo que tenha mais de 65 anos de idade ou se encontre reformado e invista o valor da mais-valia, no prazo de seis meses contados da data da venda, na celebração de um contrato de

seguro financeira do ramo vida, na adesão a um fundo de pensões, na contribuição para o regime público de capitalização ou nu produto individual de poupança Pan-Europeu.

Note-se que, independentemente de a mais-valia apurada se encontrar ou não excluída de tributação, a mesma tem de ser declarada em sede de IRS, no anexo G ou G1 da declaração de IRS a entregar no ano seguinte ao da venda do imóvel.

Inês Pereira de Melo

Beatriz de Mello Sampaio

Constança Providência

Esta apresentação informativa é de carácter geral e abstracto e não substitui, nunca, o adequado aconselhamento profissional para cada caso em concreto, não devendo, também por isso, servir de base suficiente para qualquer tomada de decisão específica ou individual. Para todo o devido esclarecimento sobre qualquer um destes assuntos, por favor, contacte sempre um advogado ou uma advogada – info@carlospintodeabreu.com