



Associação Nacional dos Locadores de Veículos

2022.08.16

CIRCULAR INFORMATIVA | Nº 180

LEGISLAÇÃO NACIONAL



ASSOCIAÇÃO DOS INDUSTRIAIS DE ALUGUER DE AUTOMÓVEIS SEM CONDUTOR



L
E
G
I
S
L
A
Ç
Ã
O

N
A
C
I
O
N
A
L

ALTERAÇÕES À TRIBUTAÇÃO DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

Exmos. Senhores Associados e Membros Aliados,

A Lei do Orçamento do Estado para 2022 estabelece um cenário de estabilidade relativamente aos impostos sobre o património imobiliário. Ou seja, são poucas as alterações fiscais aprovadas, sendo sobretudo mudanças de detalhe e de alguma atualização das normas em vigor.

Ao nível do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Bens (IMT), destacamos a sujeição a IMT das entradas dos sócios com bens imóveis para a realização de prestações acessórias, quando até agora apenas se encontrava prevista, de forma expressa, a incidência de IMT no caso de entradas dos sócios com bens imóveis para a realização do capital dessas sociedades.

Relativamente ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), destacamos a alteração que procede à clarificação da isenção de IMI na aquisição a título oneroso de prédios urbanos destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento bruto total do agregado familiar, no ano anterior, não seja superior a € 153.300,00, passando a mesma a ter carácter automático.

Assim:

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- **Segunda avaliação de prédios urbanos**

No caso da segunda avaliação de prédios urbanos cujo Valor Patrimonial Tributário (VPT) se apresente distorcido relativamente ao seu valor normal de mercado, o novo VPT que resultar da segunda avaliação passa a relevar também para efeitos do IMI. Atualmente, o novo VPT releva apenas para efeitos de IRS, IRC e IMT.

- **Aquisição de prédios urbanos destinados a habitação**

A isenção de IMI prevista para a aquisição a título oneroso de prédios urbanos destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento bruto total do agregado familiar, no ano anterior, não seja superior a € 153.300, tem carácter automático.

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

- **Incidência de IMT no caso de entradas dos sócios com bens imóveis em sociedades**

Passa a estar especificamente prevista a incidência de IMT para os casos de entradas dos sócios com bens imóveis para a realização de prestações acessórias à obrigação de entrada de capital de sociedades comerciais ou civis sob a forma comercial ou de sociedades civis a que tenha sido legalmente reconhecida personalidade jurídica.

Atualmente, a lei apenas prevê, de forma expressa, a incidência de IMT no caso de entradas dos sócios com bens imóveis para a realização do capital dessas sociedades (cfr art. 2º, nº 5, al. e), do CIMT).

- **Incidência de IMT no caso de adjudicação de imóveis aos sócios**

Passa a estar prevista a incidência de IMT no caso de redução de capital e reembolso de prestações acessórias ou outras formas de cumprimento de obrigações pelas sociedades comerciais ou civis sob a forma comercial ou de sociedades civis a que tenha sido legalmente reconhecida personalidade jurídica.

Atualmente, a lei apenas prevê a incidência de IMT no caso de adjudicação de bens imóveis em resultado da liquidação dessas sociedades (cfr art. 2º, nº 5, al. f), do CIMT).

- **Incidência de IMT no caso de adjudicação de imóveis aos participantes de fundos de investimento**

Passa a estar prevista a incidência de IMT aquando da adjudicação de bens imóveis aos participantes de fundos de investimento fechados de subscrição particular, em resultado do resgate das unidades de participação e da redução de capital desses fundos.

Atualmente, a lei apenas prevê a incidência de IMT no caso de adjudicação de bens imóveis decorrente da liquidação de fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular (cfr art. 2º, nº 5, al. h), do CIMT).

- **Determinação da taxa de IMT no caso da transmissão de prédios urbanos habitacionais**

Os escalões previstos para a determinação da taxa de IMT aplicável à transmissão de prédios urbanos, ou de frações autónomas de prédios urbanos, destinados exclusivamente a habitação, são atualizados em 1%.

Em virtude desta alteração, no caso de aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, só é devido IMT se o valor sobre o qual incide o imposto for superior a € 93.331 (atualmente, € 92.407, de acordo com o artigo 9º do CIMT).

- **Determinação da taxa de IMT no caso da transmissão de figuras parcelares do direito de propriedade**

Passa a estar previsto que, no caso da transmissão de figuras parcelares do direito de propriedade, ou da propriedade separada dessas figuras parcelares, ao valor tributável aplica-se a taxa correspondente ao valor global do prédio tendo em consideração o direito transmitido.

Atualmente, esta regra encontra-se apenas prevista para os casos em que não se transmite a totalidade do prédio (cfr art. 17º do CIMT).

• Isenção de IMT na primeira transmissão de imóveis reabilitados

A isenção de IMT prevista para a primeira transmissão de imóveis alvo de intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizados em área de reabilitação urbana, a habitação própria e permanente, passa a ficar sem efeito nos seguintes casos:

- Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; ou
- Os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou
- Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão.

Caso a referida isenção fique sem efeito, o sujeito passivo deverá solicitar a liquidação do IMT, no prazo de 30 dias, através de declaração de Modelo 1 de IMT.

“Os escalões previstos para a determinação da taxa de IMT aplicável à transmissão de prédios urbanos, ou de frações autónomas de prédios urbanos, destinados exclusivamente a habitação, são atualizados em 1%.”

• Direito real de habitação duradoura

No caso de a propriedade ser transmitida separadamente do direito real de habitação duradoura, o IMT é calculado sobre o valor da nua-propriedade ou sobre o valor constante do ato ou do contrato, se for superior (cfr art. 12º, nº 4, do CIMT).

Adicionalmente, passa ainda a considerar-se que, no caso de haver renúncia ou transmissão do direito real de habitação duradoura, o IMT é liquidado sobre o valor atual desse direito ou sobre o valor constante do ato ou do contrato, se for superior.

Atualmente, a lei é omissa quanto a estes factos.

• Escalões

Atualização dos valores dos escalões do IMT na aquisição de prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente à habitação própria e permanente:

Valor sobre que incide o IMT (em euros) Valor atual	Valor sobre que incide o IMT (em euros) Valor proposto	Taxas percentuais	
		Marginal	Média (*)
Até 92 407	Até 93 331	0	0
De 92 407 e até 126 403	De 93 331 e até 127 667	2	0,537 9
De 126 403 e até 172 348	De 127 667 e até 174 071	5	1,727 4
De 172 348 e até 287 213	De 174 071 e até 290 085	7	3,836 1
De 287 213 e até 574 323	De 290 085 e até 580 066	8	-
Superior a 574 323 e até 1 000 000	De 580 066 e 1 010 000	6 (taxa única)	
Superior a 1 000 000	Superior a 1 010 000	7,5 (taxa única)	

(*) No limite superior do escalão

São ainda atualizados os valores dos escalões do IMT na aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, que não própria e permanente:

Valor sobre que incide o IMT (em euros) Valor atual	Valor sobre que incide o IMT (em euros) Valor proposto	Taxas percentuais	
		Marginal	Média (*)
Até 92 407	Até 93 331	1	0
De 92 407 e até 126 403	De 93 331 e até 127 667	2	1,268 9
De 126 403 e até 172 348	De 127 667 e até 174 071	5	2,263 6
De 172 348 e até 287 213	De 174 071 e até 290 085	7	4,157 8
De 287 213 e até 550 836	De 290 085 e até 556 334	8	-
Superior a 550 836 e até 1 000 000	De 556 334 e 1 010 000	6 (taxa única)	
Superior a 1 000 000	Superior a 1 010 000	7,5 (taxa única)	

(*) No limite superior do escalão

Para qualquer esclarecimento adicional, agradecemos que contactem o Gabinete Jurídico da ARAC, o qual se encontra ao vosso inteiro dispor.

Com os melhores cumprimentos

O Secretário-Geral

Joaquim Robalo de Almeida