

IMT

- **TAXAS**

1. Prédios destinados exclusivamente a habitação própria e permanente;
2. Prédios destinados exclusivamente a habitação;
3. Prédios comprados por S.P. de *off shore*

21-02-2007 7

IMT

- **TAXAS**

Prédios destinados exclusivamente a **HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE**:

Valor sobre que incide o IMT (em reais)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (%)
Ate 85.500	0	0
De mais de 85.500 e até 117.200	2	0,5419
De mais de 117.200 e até 159.800	5	1,7297
De mais de 159.800 e até 266.400	7	3,8386
De mais de 266.400 e até 532.700	8	
Superior a 532.700	6 (taxa única)	

>

IMT

- **TAXAS**

Prédios destinados exclusivamente a **HABITAÇÃO**:

Valor sobre que incide o IMT (em reais)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (%)
Ate 85.500	1	1,0460
De mais de 85.500 e até 117.200	2	1,2705
De mais de 117.200 e até 159.800	5	2,2647
De mais de 159.800 e até 266.400	7	4,1595
De mais de 266.400 e até 511.000	8	
Superior a 511.000	6 (taxa única)	

21-02-2007 9

IMT

- TAXAS**
Prédios comprados por S.P. de *off shore*
A taxa desceu de 15% para **8%**

21-02-2007 10

BENEFICIOS FISCAIS
**ALTERAÇÕES OCORRIDAS EM
2006**

BENEFÍCIOS FISCAIS

- ART.º 42.º EBF**
- Compreende:**
 1. Isenção para habitação própria e permanente – 2 vezes por S.P.;
 2. Emigrantes – prédio para sua habitação;
 3. Arrendamento – 1 vez por prédio;

23-02-2007 12

BENEFÍCIOS FISCAIS	
ART.º 42.º EBF	TABELA:
<i>Valor tributável (em euros)</i>	<i>Período de isenção (anos)</i>
Até 157 500.....	6
Mais de 157 500 e até 234 250	3



IMI

IMI

- **TAXAS:**
- Prédios (ou fracções autónomas) urbanos devolutos – elevação ao DOBRO das taxas
- $(0,4\% \text{ a } 0,8\%) \times 2 = (0,8\% \text{ a } 1,6\%)$
- $(0,2\% \text{ a } 0,5\%) \times 2 = (0,4\% \text{ a } 1,0\%)$

21-02-2007 26

IMI

- **TAXAS:**
- devoluto = desocupado durante 1 ANO
- Indícios de desocupação:
- Inexistência de contratos de vigor de:
 - 1.Telecomunicações;
 - 2.Água;
 - 3.Gás;
 - 4.Electricidade

21-02-2007 27

IMI

- **TAXAS:**
- devoluto = Responsabilidade da **CM**
- Processo:
 - 1.Audição prévia do S.P.
 - 2.Susceptibilidade de impugnação judicial nos termos do CPPT

21-02-2007 28

IMI

TAXAS:

- Prédios rústicos (com áreas florestais) em situação de ABONDONO – elevação até ao DOBRO da taxa
 $(0,8\%) \times 2 = (1,6\%)$
- Aplicável a cada prédio
- Colecta mínima de € 20/prédio

21-02-2007 19

IMI

TAXAS:

- Prédios rústicos (com áreas florestais) em situação de ABONDONO –
- **Competência dos MUNICÍPIOS de procederem ao seu levantamento**

21-02-2007 20

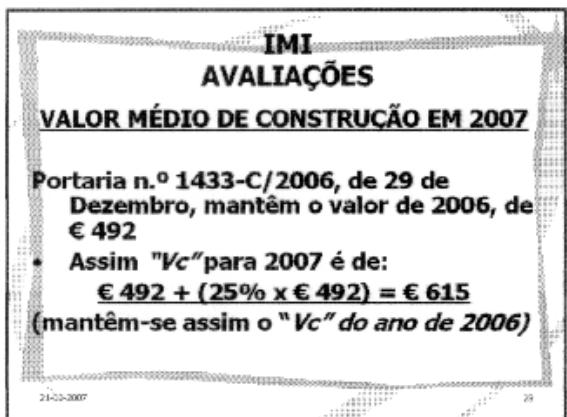
IMI

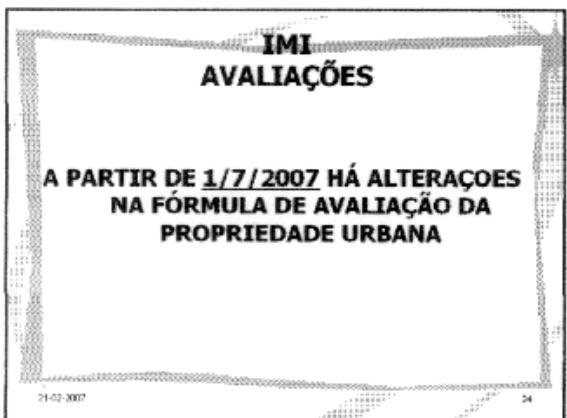
TAXAS:

- S.P. em off shore
- 1. Baixou a taxa de 5% para **1%**
- 2. A taxa será de **2%** para os prédios urbanos devolutos

21-02-2007 21







IMI AVALIAÇÕES

IMI
AVALIAÇÕES

IMI
AVALIAÇÕES
"Caj" – HABITAÇÃO

IMI AVALIAÇÕES "Caj" – COMÉRCIO ou SERVIÇO	
<i>Aa + 0,3 Ab</i>	<i>Caj</i>
≤ 100	1,00
> 100-500	0,90
> 500-1 000	0,85
> 1 000	0,80

21-02-2007

IMI AVALIAÇÕES "Caj" – INDÚSTRIA	
<i>Aa + 0,3 Ab</i>	<i>Caj</i>
≤ 400	1,00
> 400-1 000	0,90
> 1 000-3 000	0,85
> 3 000	0,80

21-02-2007

IMI AVALIAÇÕES "Caj" – ESTACIONAMENTO COBERTO INDIVIDUAL OU COLECTIVO – FECHADO OU ABERTO	
<i>Aa + 0,3 Ab</i>	<i>Caj</i>
≤ 100	1,00
> 100-500	0,90
> 500-1 000	0,85
> 1 000	0,80

21-02-2007

IMI
AVALIAÇÕES

Com a introdução do "Caj" na Fórmula de Avaliação da propriedade urbana, passa a haver redução nas avaliações à propriedade urbana, desde que o somatório da áreas "Aa" e "Ab", seja superior a :

Habitação	> 100 m ²
Comércio/Serviços	> 100 m ²
Indústria	> 400 m ²
Estacionamento	> 100 m ²

21-02-2007 31

IMI
AVALIAÇÕES

Modo de determinação do factor: "**Ca**"

- Actualmente tem 8 coeficientes
- Passa a ter 11 coeficientes

21-02-2007 32

IMI
AVALIAÇÕES

Modo de determinação do factor: "**Ca**"

Utilização	Coefficiente
Comércio	1,26
Serviços	1,10
Habitação	1,00
Habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados	0,70
Armazéns e actividade industrial	0,60
Comércio e serviços em construção tipo industrial	0,80
Estacionamento coberto e fechado	0,40
Estacionamento coberto e não fechado	0,45
Estacionamento não coberto	0,08
Prédios não habilitados com condições muito deficientes de habitabilidade	0,45
Arreadições e armazéns	0,35

IMI AVALIAÇÕES	
Modo de determinação do factor: "Cq"	
Prédios destinados a habitação	
Tabela I subdividida em:	
1. Coeficientes majorativos,	
2. Coeficientes minorativos	
21.02.2007	

IMI AVALIAÇÕES	
Modo de determinação do factor: "Cq"	
Majorativos	
Moradias unifamiliares	Até 0,20
Localização em condomínio fechado	0,20
Garagem individual	0,04
Garagem colectiva	0,03
Piscina individual	0,06
Piscina colectiva	0,03
Campos de ténis	0,03
Outros equipamentos de lazer	0,04
Qualidade construtiva	Até 0,15
Localização excepcional	Até 0,10
Sistema central de climatização	0,03
Elevadores em edifícios de menos de quatro piso(s)	0,02
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,05
21.02.2007	

IMI AVALIAÇÕES	
Modo de determinação do factor: "Cq"	
Minorativos	
Inexistência de comunita	0,10
Inexistência de instalações sanitárias	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de águas	0,08
Inexistência de rede pública ou privada de elec- tricidade	0,10
Inexistência de rede pública ou privada de gás e esgotos	0,02
Inexistência de nas pavimentadas	0,05
Inexistência de elevador em edifícios com mais de três pisos	0,03
Existencia de áreas infartoas ou regulaamen- tares	0,02
Estado deficiente de conservação	0,05
Localização e operacionalidade relativas	Até 0,05
Utilização de técnicas ambientalmente sus- tentáveis, activas ou passivas	0,05
21.02.2007	

IMI
AVALIAÇÕES

Modo de determinação do factor: "*Cq*"

**Prédios destinados a Comércio,
Indústria e serviços**

IMI
AVALIAÇÕES

IMI AVALIAÇÕES

Modo de determinação do factor: "Cq"

IMI
AVALIAÇÕES

Modo de determinação do factor: **"Cv"**

- Actualmente tem 11 coeficientes
- Passa a ter só 8 coeficientes com abaixamento de 3 para 2 anos no início das reduções

21-02-2007

IMI
AVALIAÇÕES

Modo de determinação do factor: **"Cv"**

Anos	Coeficientes de valoração
Menos de 2	1
De 2 a 8	0,90
De 9 a 15	0,85
De 16 a 25	0,80
De 26 a 40	0,75
De 41 a 50	0,65
De 51 a 60	0,55
Mais de 60	0,40

21-02-2007

IMI
AVALIAÇÕES

EXEMPLOS DE AVALIAÇÕES = COMPARAÇÕES

FRACCÃO AUTÓNOMA com 15 anos, localizada na Av. da Boavista, com 3 divisões assoalhadas, com 120 m² de área bruta privativa, parqueamento na cave com 25 m², piscina privativa e sótão para arrumos com 70 m².

- Calculo do VPT admitindo-se:
 1. coeficiente de localização "Cl" = 2
 2. Valor médio de construção de € 492.

21-02-2007

EXEMPLO

IMI AVALIAÇÕES

EXEMPLOS DE AVALIAÇÕES = COMPARAÇÕES

$$\underline{Vt = Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv}$$

$$Vc = € 615 \ (492 + 123)$$

$$Ca=1,0$$

$$Aa = 120 \ m^2$$

$$Cl=2$$

$$Ab = (25+70 \ m^2) \times 0,3$$

$$Cq=1,09 \ (\text{parqueamento e piscina})$$

$$A = 120 + 28,5 \ m^2 = 148,5$$

$$Cv = 0,9$$

$$Vt = € 615 \times 148,5 \times 1 \times 2 \times 1,09 \times 0,9 = 179\ 184,55$$

$$Vt = € 179\ 190$$

25-03-2003

43

IMI
AVALIAÇÕES
EXEMPLOS DE AVALIAÇÕES =COMPARAÇÕES

$Vt = Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$

$Vc = € 615 (492 + 123)$

$Aa = 120 \text{ m}^2$
 $Ab = (25+70 \text{ m}^2) \times 0,3 = 28,5 \text{ m}^2 \quad (120 + 28,5 = 148,5 \text{ m}^2)$

$A = (Aa+Ab) \times \underline{Ca} + Ac + Ad$

Fórmula = $100 \times 1,0 + 0,90 \times (Aa + 0,3 Ab - 100)$

$A = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (120 + 28,5 \text{ m}^2 - 100) = 143,65 \text{ m}^2$

IMI
AVALIAÇÕES
EXEMPLOS DE AVALIAÇÕES
=COMPARAÇÕES

$Vt = Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$

IMI EXEMPLOS

AVALIAÇÕES

EXEMPLOS DE AVALIAÇÕES =COMPARAÇÕES

O que muda a partir de 1/7/2007 na avaliação desta fração autónoma ?

O cálculo da área que passa de:

$$A = 120 + 28,5 \text{ m}^2 = 148,5 \text{ para}$$

$$A = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (120 + 28,5\text{m}^2 - 100) = 143,65$$

O Coeficiente de Vetustez que passa de:

$$Cv = 0,9 \text{ para}$$

$$Cv = 0,85$$

21-02-2007 46

IMI EXEMPLOS

AVALIAÇÕES

EXEMPLOS DE AVALIAÇÕES =COMPARAÇÕES

$$Vt = Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$$

$$Vc = € 615 (492 + 123)$$

$$A = 143,65$$

$$Ca=1,0$$

$$Cl= 2$$

$$Cq=1,09 \text{ (parqueamento e piscina)}$$

$$Cv= 0,85$$

$$Vt = € 615 \times 143,65 \times 1 \times 2 \times 1,09 \times 0,85 = 163\,702,81$$

$$Vt = € 163\,710$$

21-02-2007 47

IMI EXEMPLOS

AVALIAÇÕES

EXEMPLOS DE AVALIAÇÕES =COMPARAÇÕES

VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DESTA FRACÇÃO

Até	30/06/2007	=	€ 179 190
A partir de	1/7/2007	=	€ 163 710

Diminuição de € 15 480 = 8,63887%

21-02-2007 48

IMI
AVALIAÇÕES
EXEMPLOS DE AVALIAÇÕES =COMPARAÇÕES

FRACÇÃO AUTÓNOMA com 3 anos localizada no Parque das Nações , em Edifício de Luxo com 4 divisões assoalhadas, com 2 LS, hall, cozinha e despensa área bruta privativa de 150 m². arrecadação e garagem na cave com 10 m² e 20 m² respectivamente. Tem um terraço privativo com 100 m² e possui aquecimento central.

Calculo do VPT:

1. Admitindo um coeficiente de localização "C/" 2,90,
2. Coeficiente de qualidade construtiva "Cq"/0,15,
3. Valor médio de construção de € 492.

IMI
AVALIAÇÕES
EXEMPLOS DE AVALIAÇÕES =COMPARAÇÕES

$Vt = Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$

$Vc = € 492 + (0,25 \times 492) = € 615$
 $Aa = 200 \text{ m}^2 \times 1 = 200 \text{ m}^2$
 $Ab = (10+20\text{m}^2) \times 0,3 = 9 \text{ m}^2$
 $A = Aa + Ab = 200 + 9 \text{ m}^2 = 209 \text{ m}^2$

$Ca=1,0$
 $Ci=2,9$
 $Cq=1 + 0,03(a.\text{central}) + 0,15 (Q.\text{Const}) + 0,04 (\text{gar.ind}) = 1,22$
 $Cv=0,98$

$Vt = 615 \times 209 \times 1 \times 2,9 \times 1,22 \times 0,98$

$Vt = € 445.670$

EXEMPLOS

IMI

AVALIAÇÕES

EXEMPLOS DE AVALIAÇÕES =COMPARAÇÕES

O que muda ?

$$A_a = 200 \text{ m}^2 \times 1 = 200 \text{ m}^2$$

$$A_b = (10+20\text{m}^2) \times 0,3 = 9 \text{ m}^2 \quad \text{TOTAL} = 209$$

$$A = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (160-100) + 0,85 \times (A_a + 0,3 A_b - 160)$$

$$A = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (160-100) + 0,85 \times (200 + 9 - 160)$$

$$A = 100 \times 1,0 + 0,90 \times 60 + 0,85 \times 49$$

$$A = \underline{\underline{195,65}} \text{ m}^2 \quad (\text{Antes} = 209 \text{ m}^2)$$

21-02-2007

51

EXEMPLO

IMI
AVALIAÇÕES
EXEMPLOS DE AVALIAÇÕES =COMPARAÇÕES

O que muda ?

$Cv = 0,90$ (Antes era de 0,98)

21-02-2007 52

EXEMPLO

IMI
AVALIAÇÕES
EXEMPLOS DE AVALIAÇÕES =COMPARAÇÕES

Resultado da nova fórmula

$Vt = 615 \times 195,65 \times 1 \times 2,9 \times 1,22 \times 0,90$

$Vt = \underline{\underline{\mathbf{€\ 383\ 140}}}$

21-02-2007 53

EXEMPLO

IMI
AVALIAÇÕES
EXEMPLOS DE AVALIAÇÕES =COMPARAÇÕES

VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DESTA FRACÇÃO

Até 30/06/2007 = € 445 670

A partir de 1/7/2007 = € 383 140

Diminuição de € 62 530 = 14,0305%

21-02-2007 54

EXEMPLO 3

IMI
AVALIAÇÕES

EXEMPLOS DE AVALIAÇÕES =COMPARAÇÕES

OFICINA localizada na Covilhã, com um piso e área de construção de 1 200 m².

Considere um Vc = 615 €/ m², e um coeficiente de localização Cl = 0,95.

A zona onde se localiza o prédio está dotada de todas as infra-estruturas e foi concluída em 1991.

21-02-2007

EXEMPLO 3

IMI
AVALIAÇÕES

EXEMPLOS DE AVALIAÇÕES =COMPARAÇÕES

VC = € 615
Aa = 1200 x 1
A = 1200 m²
Ca = 1,1 (serviços)
Cl = 0,95
Cq = 1
Cv = 0,85

VT = $615 \times 1200 \times 1,1 \times 0,95 \times 1 \times 0,85$
VT = € 655 530

21-02-2007

EXEMPLO 3

IMI
AVALIAÇÕES

EXEMPLOS DE AVALIAÇÕES =COMPARAÇÕES

O que muda ?

- Aa = 1200 x 1
- A = 1200 m² **TOTAL = 1200**
- A = $(Aa+0,3 Ab) \times 0,80$
- A = $(1200) \times 0,80$
- A = $1200 \times 0,80 = 960$
- A = 960 m² (Antes = 1200 m²)

21-02-2007

IMI EXEMPLO 3

AVALIAÇÕES

EXEMPLOS DE AVALIAÇÕES =COMPARAÇÕES

O que muda ?

- $Cv = \underline{0,80}$ (Antes era de 0,85)

21-02-2007 58

IMI EXEMPLO 3

AVALIAÇÕES

EXEMPLOS DE AVALIAÇÕES =COMPARAÇÕES

- Resultado da nova fórmula
- $Vt = 615 \times \underline{960} \times 1,1 \times 0,95 \times 1 \times \underline{0,80}$
- $Vt = \underline{\text{€}493\,580}$

21-02-2007 59

IMI EXEMPLO 3

AVALIAÇÕES

EXEMPLOS DE AVALIAÇÕES =COMPARAÇÕES

VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DESTA OFICINA

- Até 30/06/2007 = $\text{€ } \underline{655\,530}$
- A partir de 1/7/2007 = $\text{€ } \underline{493\,580}$
- Diminuição em $\text{€ } 161\,950 = 24,7052\%$

21-02-2007 60
