



PAULA FRANCO
assessora da
Bastonária da OCC

Adicional ao imposto municipal sobre imóveis

– aspetos práticos da aplicação do imposto

Com a aprovação da Lei do Orçamento do Estado para 2017, foi criado um novo imposto para imóveis, denominado adicional ao imposto municipal sobre imóveis (AIMI). Atendendo à relevância que o imobiliário tem na nossa sociedade, é necessário sublinhar alguns aspetos práticos sobre este novo imposto, de modo a que todos os contribuintes tenham um melhor entendimento das suas obrigações tributárias no que respeita a este novo imposto. Os sujeitos passivos deste imposto são os particulares, as empresas e as heranças indivisas, que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários de prédios urbanos situados no território português, incidindo este imposto sobre a soma dos valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos, situados em território português de que o sujeito passivo seja titular, ficando excluídos os prédios urbanos classificados como comerciais, industriais ou para serviços e ainda os que estejam classificados como outros. Podemos concluir que o AIMI abrange os prédios urbanos classificados como habitacionais e terrenos para construção.

Para a determinação do valor tributável dever-se-á atender à soma dos valores patrimoniais tributários, reportados a 1 de janeiro de cada ano a que respeita o AIMI, dos prédios urbanos que constam nas matrizes prediais e que estejam na titularidade do sujeito passivo nessa data. Neste sentido, é relevante sublinhar que não entram para efeitos da soma para apuramento dos prédios aqueles que no ano anterior ficaram isentos de tributação.

Ao valor tributável são depois deduzidas as seguintes importâncias:

600 mil euros, quando o sujeito passivo é uma pessoa singular; e 600 mil euros quando o sujeito passivo é uma herança indivisa.

Uma especificidade relevante deste imposto é a de que os sujeitos passivos casados ou em união de facto podem optar pela tributação conjunta do AIMI, somando-se, neste caso, os VPT dos prédios na sua titularidade e considerando-se a dedução de 1 200 000 euros. Os sujeitos passivos casados sob os regimes de comunhão de bens que não optem pela tributação conjunta do AIMI podem identificar, através de declaração conjunta, a titularidade dos prédios, indicando aqueles que são bens próprios de cada um deles e os que são bens comuns do casal. Não sendo apresentada a opção no Portal das Finanças, entre 1 de abril e 31 de maio, o AIMI incide, relativamente a cada um dos cônjuges, sobre a soma dos valores dos prédios que já constavam da matriz na respetiva titularidade, o que pode prejudicar muito os contribuintes, levando a uma sujeição de imposto substancialmente superior àquela que resultaria se o contribuinte tivesse exercido a opção.

Em relação às heranças indivisas, está prevista a separação dos prédios por opção. Para tal, tem de ser apresentada uma declaração do cabeça de casal, entre 1 e 31 março, e dos herdeiros. Esta opção pode alterar substancialmente também o AIMI apurado, entre 1 e 30 abril, a identificar todos os herdeiros e as respetivas quotas, com confirmação por parte dos herdeiros, com vista à atribuição do valor tributável de cada herdeiro e à sua tributação individual, somando-se aos restantes valores patrimoniais de cada herdeiro.

As taxas previstas para

aplicação sobre o valor tributável apurado, e após as deduções acima referidas, são de 0,4 por cento para as pessoas coletivas e 0,7 por cento para as pessoas singulares e heranças indivisas. Quando o valor tributável apurado for superior a um milhão de euros, ou o dobro desse valor quando seja exercida a opção de tributação conjunta do AIMI, é aplicada a taxa marginal de um por cento, quando o sujeito passivo seja uma pessoa singular. Na prática, ao valor apurado entre 600 mil euros e um milhão de euros é aplicável a taxa de 0,7 por cento e ao valor superior a um milhão de euros aplica-se a taxa de um por cento.

O valor dos prédios detidos por pessoas coletivas afetos ao uso pessoal dos titulares do respetivo capital, dos membros dos órgãos sociais ou de quaisquer órgãos de administração, direção, gerência ou fiscalização ou dos respetivos cônjuges, ascendentes e descendentes, fica sujeito à taxa de 0,7 por cento, sendo sujeito à taxa marginal de um por cento para a parcela do valor que exceda um milhão de euros. Para prédios que sejam propriedade de entidades sujeitas a um regime fiscal mais favorável, a taxa do AIMI é 7,5 por cento. A liquidação do AIMI é efetuada em junho, com referência aos valores que constem das matrizes a 1 de janeiro de cada ano, e o pagamento é realizado no mês de setembro.

Com o presente artigo, esperamos ter sensibilizado todos os contribuintes, tornando-os cientes das opções existentes, dos prazos para o exercício das opções e das consequências das mesmas, pois o exercício das opções pode ser o único garante de que os contribuintes paguem menos AIMI.