

INDICE

APRESENTAÇÃO DA PRIMEIRA EDIÇÃO	5
PREÂMBULO À SEGUNDA EDIÇÃO	7
PREFÁCIO À 3ª EDIÇÃO	11
PARTE I. A DETERMINAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL DOS PRÉDIOS URBANOS	13
I. A IMPORTÂNCIA DO VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO DOS IMÓVEIS URBANOS	15
1. Os efeitos do sistema de avaliações prediais de imóveis urbanos	15
2. A avaliação segundo o valor de mercado	17
3. A avaliação segundo o valor do rendimento	18
4. Evolução histórica. O valor tributário dos móveis nas Reformas Fiscais de 1929 e 1963	19
5. Evolução histórica. O valor tributário dos imóveis na Reforma Fiscal de 1989	22
6. Evolução histórica. O valor tributário dos imóveis na Reforma da Tributação do Património de 2003	28
7. Os impactos do sistema de avaliações do IMI.	30
II. AS INEFICIÊNCIAS E INJUSTIÇAS RELATIVAS DO SISTEMA ANTIGO	35
1. A discricionariedade do sistema antigo de avaliações.	35
2. A desatualização dos valores patrimoniais e a discriminação negativa dos prédios arrendados	37

3. A desatualização dos valores patrimoniais e a discriminação negativa dos titulares de prédios novos	38
4. A desatualização dos valores patrimoniais e a discriminação negativa das novas gerações	41
5. Os impactos negativos do modelo antigo em todo o sistema fiscal.	41
III. O REGIME DE DETERMINAÇÃO DE VALORES PATRIMONIAIS RIBUTÁRIOS INSTITUÍDO PELA REFORMA	47
1. O princípio da objetividade, da transparência e da uniformidade do sistema de avaliações prediais	47
2. O princípio do valor de mercado	48
3. O princípio da atualização permanente de valores patrimoniais	49
4. O princípio da universalidade do valor patrimonial tributário	50
5. O princípio do gradualismo e do pragmatismo	51
IV. O SISTEMA DE AVALIAÇÕES DO CÓDIGO DO IMI	55
1. Os coeficientes macro, de enquadramento ou de contexto	55
1.1. O valor base (vc)	56
1.2. O coeficiente de localização (cl)	58
1.2.1. Os vários tipos de zonamento	63
1.2.2. A determinação do coeficiente de localização.	64
1.2.3. Os peritos locais	66
1.2.4. Os peritos regionais	68
1.2.5. A Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU)	69
2. Os coeficientes específicos ou individuais	72
2.1. A área (A)	72
2.1.1. A área bruta privativa (Aa)	73
2.1.2. A área bruta dependente (Ab)	76
2.1.3. A área do terreno livre (Ac)	80
2.1.4. A área do terreno excedente (Ad)	81
2.1.5. As áreas comuns dos prédios em propriedade horizontal	82
2.1.6. O coeficiente de ajustamento de áreas (caj)	85
2.2. O coeficiente de afetação (Ca)	89
2.2.1. Os tipos de afetação	89
2.2.2. A determinação do coeficiente de afetação	90
2.2.3. Os prédios com partes autónomas suscetíveis de utilização independente	94
2.3. O coeficiente de qualidade e conforto (cq)	96
2.4. O coeficiente de vetustez (Cv)	105

3. A avaliação de terrenos para construção	107
3.1. O conceito de terreno para construção	108
3.2. A determinação do valor patrimonial tributário dos terrenos para construção	112
3.3. A aplicação das percentagens aplicáveis e do coeficiente de localização	114
3.4. A aplicação do coeficiente de ajustamento de áreas na avaliação dos terrenos para construção	116
4. A avaliação de terrenos da classe “outros”	117
V. A ATUALIZAÇÃO DE VALORES PATRIMONIAIS DOS PRÉDIOS JÁ INSCRITOS NAS MATRIZES PREDIAIS	121
1. A atualização dos valores patrimoniais dos prédios não arrendados	123
1.1. Determinação dos coeficientes de correção monetária	123
1.2. Método de atualização dos valores patrimoniais	125
1.2.1. Dos prédios que nunca tenham estado arrendados desde 1970	126
1.2.2. Dos prédios que tenham estado arrendados entre 1 de janeiro de 1970 e 31 de dezembro de 1988 e já não estavam em 2003	128
2. A atualização dos valores patrimoniais dos prédios que estavam arrendados em 2003	130
2.1. Pressupostos de aplicação do regime	131
2.2. Determinação do valor patrimonial tributário para efeitos de IMI	132
2.3. Determinação do valor patrimonial tributário para efeitos de IMT e de Imposto do Selo	134
2.4. A participação de prédio arrendado	135
VI. A ATUALIZAÇÃO DE VALORES PATRIMONIAIS DOS PRÉDIOS ARRENDADOS INSTITUÍDA PELA REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO DE 2006	137
1. O regime de atualização de rendas do NRAU	138
2. O regime de atualização dos valores patrimoniais de prédios arrendados com rendas degradadas instituído pelo NRAU	146
VII. A REFORMA DO ARRENDAMENTO URBANO DE 2012	157
1. Contexto	157
2. As inovações do Regime	159

VII. A AVALIAÇÃO GERAL DOS PRÉDIOS URBANOS	163
1. Contexto	163
2. Princípios da avaliação geral	166
3. O universo de prédios sujeitos à avaliação geral	170
4. O procedimento de avaliação geral	171
4.1. A iniciativa do procedimento	171
4.2. A realização da avaliação	175
4.2.1. As operações de avaliação	175
4.2.2. A notificação do valor patrimonial tributário	178
4.3. O procedimento de segunda avaliação	183
4.4. A definitividade do valor da avaliação	187
5. A aplicação temporal do regime da avaliação	188
5.1. Data do início do procedimento de avaliação geral	191
5.2. Data relevante para a realização das operações de avaliação	191
5.3. Data de produção de efeitos da avaliação geral	193
6. Os regimes transitórios	198
6.1. Regime geral de salvaguarda	199
6.1.1. Conteúdo do regime geral de salvaguarda	199
6.1.2. Âmbito de aplicação do regime geral de salvaguarda	203
6.1.3. Apuramento da diferença sujeita ao regime transitório	204
6.1.4. Aplicação do regime transitório aos prédios que estavam isentos do IMI em 2011	209
6.2. Regime de salvaguarda para prédios afetos à habitação própria e permanente de sujeitos passivos com baixos rendimentos	212
6.2.1. A transição do regime salvaguarda para prédios afetos à habitação própria e permanente de sujeitos passivos com baixos rendimentos e o regime geral de salvaguarda	215
6.2.2. Exclusões da aplicação do regime	217
6.3. Regime de salvaguarda dos prédios arrendados com rendas degradadas	219
6.3.1. O conteúdo do regime transitório	220
6.3.2. O Âmbito de aplicação do regime	222
6.3.3. Procedimento	225
6.3.4. Sucessão de regimes transitórios	228
PARTE II. IMT	231
I. A TELEOLOGIA CONSTITUCIONAL DO IMT	233

II. OS FACTOS TRIBUTÁRIOS SUJEITOS A IMT	239
1. A aquisição do direito de propriedade de bens imóveis.	244
2. A aquisição de figuras parcelares do direito de propriedade sobre bens imóveis.	244
Analisaremos de seguida a determinação do valor tributável do direito de superfície e da propriedade do solo dos prédios com ele onerados	250
O direito de superfície é um direito real menor, que vem regulado no artigo 1524 ^o e seguintes do Código Civil	250
A formulação legal da definição conduz-nos a concluir que o direito de superfície se forma sobre um imóvel rústico ou sobre um terreno para construção. Normalmente o direito de superfície incide, pois, sobre terrenos	250
Mas há uma exceção a este princípio, estabelecida pelo legislador no artigo 1526 ^o do Código Civil. Trata-se do chamado direito de sobre-elevação, caso em que o direito de superfície consiste na faculdade de o seu titular construir sobre um edifício já existente	250
3. As promessas de aquisição ou de alienação de imóveis com tradição da posse	257
4. A aquisição do imóvel objeto do contrato de locação financeira, no termo da vigência do respetivo contrato e em exercício do direito de opção	257
5. O arrendamento de prédio com cláusula de transmissão da propriedade ao arrendatário	266
6. O arrendamento ou subarrendamento de prédio a longo prazo	266
7. A aquisição, pelo arrendatário, de prédio arrendado a longo prazo	267
8. A celebração de contrato-promessa de aquisição e alienação com cláusula de livre cedência de posição contratual	268
9. A cessão da posição contratual no exercício do direito conferido em contrato-promessa de compra e venda de imóveis com cláusula de livre cedência de posição contratual	268
10. A cedência da posição contratual em contratos-promessa de compra e venda de imóveis sem cláusula de livre cedência de posição contratual, ou ajuste de revenda	268
11. Os contratos para pessoa a nomear	269
12. A outorga de procuração irrevogável com poderes de alienação de imóvel	272
13. A outorga de instrumento de substabelecimento de procuração irrevogável com poderes de alienação de imóveis	272

14. A resolução, invalidade ou extinção, por mútuo consenso, do contrato de compra e venda, troca e de promessa sobre imóveis	272
15. Os contratos de troca ou permuta de bens imóveis	274
16. Contrato-promessa de troca ou permuta com tradição apenas para um dos promitentes permutantes	274
17. A alienação de herança ou de quinhão hereditário	274
18. A venda ou cessão do direito a determinadas águas	275
19. As entradas dos sócios com imóveis para realização do capital social de sociedades comerciais, civis sob forma comercial ou civis com personalidade jurídica	275
20. A aquisição ou amortização de partes sociais ou de quotas nas sociedades em nome coletivo, em comandita simples ou por quotas, que possuam bens imóveis, bem como outorga de procurações irrevogáveis ou seu substabelecimento relativamente a essas partes sociais ou quotas	276
21. A adjudicação de imóveis aos sócios na liquidação de sociedades comerciais, civis sob forma comercial ou civis com personalidade jurídica	280
22. As entradas com imóveis para sociedades civis sem personalidade jurídica, na parte em que outros sócios adquiram comunhão ou outros direitos sobre imóveis	285
23. As cessões de partes sociais ou quotas das sociedades	287
24. A admissão de novos sócios nas sociedades	287
25. A transmissão de bens imóveis por fusão ou cisão de quaisquer sociedades comerciais, civis sob forma comercial ou civis com personalidade jurídica	287
26. A transmissão de benfeitorias	289
27. As aquisições de bens imóveis por acessão	291
28. A aquisição pelo pensionista de imóveis onerados com pensão	292
29. A indemnização por expropriação por utilidade pública	298
30. A indemnização por expropriação por utilidade pública, estabelecida por acordo ou transação	298
31. A aquisição de imóveis ao Estado, Regiões Autónomas e a Autarquias Locais ou através de arrematação judicial ou administrativa	299
32. A transmissão por exercício de direito de preferência se existir alteração do valor do ato ou contrato	301
33. O excesso de quota-parte de imóveis em divisão ou partilhas	302
III. AS INOVAÇÕES DO IMT RELATIVAMENTE À SISA	307

IV. O REGIME DAS PROCURAÇÕES IRREVOGÁVEIS RELATIVAS A IMÓVEIS EM IMT	311
1. As procurações irrevogáveis como instrumento de evasão fiscal em sede de Sisa	311
2. As procurações irrevogáveis no Código Civil	312
3. As procurações irrevogáveis no Código do Imposto Municipal de Sisa	313
4. O regime fiscal das procurações irrevogáveis em IMT	314
4.1. O subestabelecimento da procuração irrevogável	318
4.2. O regime de liquidação	318
4.3. A tributação da transmissão definitiva do prédio objeto da procuração irrevogável	322
4.4. Liquidação	332
4.5. Taxas	333
4.6. Controlo	338
V. O REGIME DOS CONTRATOS-PROMESSA DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS E DAS CESSÕES DE POSIÇÃO CONTRATUAL EM IMT	343
1. Os Contratos-Promessa relativos a imóveis como instrumento de evasão fiscal	343
2. A tributação em Sisa dos contratos-promessa de compra e venda de imóveis	351
3. A tributação em IMT dos contratos-promessa de compra e venda de imóveis	354
3.1. A tradição do imóvel objeto do contrato-promessa	355
3.1.1. A exclusão da sujeição quando se trate de imóvel destinado a habitação própria e permanente do promitente-adquirente	361
3.1.2. Liquidação do imposto	366
3.2. A celebração do contrato-promessa com cláusula de livre cedência de posição contratual	367
3.2.1. O regime de liquidação	371
3.2.2. A liquidação do imposto pela transmissão definitiva da propriedade	378
3.3. As cessões de posição contratual do promitente adquirente a terceiro, quando habilitado para tal	388
3.4. As cessões de posição contratual do promitente adquirente nos contratos sem cláusula de livre cedência	392

3.4.1. Exclusão de tributação nas cessões que não geram mais-valias	397
3.4.2. Exclusão de tributação nas cessões a sociedades em constituição	399
3.4.3. Exclusão de tributação nos contratos para pessoa a nomear	400
3.4.4. Liquidação e pagamento	401
3.4.5. Controlo	405
VI. O REGIME TRANSITÓRIO DE TRIBUTAÇÃO DOS CONTRATOS-PROMESSA COM CLÁUSULA DE LIVRE CEDÊNCIA DE POSIÇÃO CONTRATUAL CELEBRADOS ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DO CIMT	407
VII. O REGIME DAS PERMUTAS DE BENS IMÓVEIS	415
1. As permutas simples	415
2. As permutas compostas	418
2.1. A determinação da sujeição a imposto	419
2.1.1. O valor sujeito a imposto.	421
2.1.2. O sujeito passivo do imposto.	422
2.2. As permutas de bens presentes por bens futuros	423
2.3. A determinação temporal do momento da permuta	425
2.4. A determinação temporal do momento da permuta de bens presentes por bens futuros com projeto de construção aprovado	428
2.5. A natureza dos bens permutados na permuta de bens presentes por bens futuros com projeto de construção aprovado	432
2.6. O valor tributável e a determinação das taxas aplicáveis	434
VIII. O REGIME DAS PROMESSAS DE PERMUTA DE BENS IMÓVEIS	439
PARTE III. O IMPOSTO DO SELO	445
I. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO	447
II. A IMPORTÂNCIA FINANCEIRA DO IMPOSTO	451
III. A NATUREZA DO IMPOSTO	453

IV. OS FACTOS SUJEITOS A IMPOSTO	457
1. Cheques passados em território nacional	457
2. Garantias	459
2.1. As garantias legais	461
2.1.1. Os privilégios creditórios	461
2.1.2. O direito de retenção	463
2.2. As garantias contratuais	463
2.2.1. A caução	464
2.2.2. A fiança	465
2.2.3. A consignação de rendimentos	465
2.2.4. O penhor	466
2.2.5. A hipoteca	466
2.2.6. As cartas de conforto	467
2.2.7. O conteúdo das cartas de conforto	467
2.2.8. A sujeição a imposto do selo	468
3. Operações financeiras	470
3.1. O contrato de abertura de crédito	472
3.1.1. O regime fiscal das aberturas de crédito no antigo Código do Imposto do Selo	474
3.1.2. O regime fiscal das aberturas de crédito no novo Código do Imposto do Selo	476
3.1.2.1. Nos contratos com prazo determinado	478
3.1.2.2. Nas aberturas de crédito em conta corrente e outros contratos sem prazo determinado ou determinável	480
3.2. O regime transitório	482
3.2.1. Nos contratos com prazo determinado	483
3.2.2. Nas aberturas de crédito em conta corrente	485
4. O imposto do selo sobre as transmissões gratuitas	488
4.1. Antecedentes	488
4.2. As opções da Reforma de 2003	491
4.3. Incidência.	493
4.4. Sujeito passivo	501
4.5. Base tributável.	502
4.6. Taxa	503
4.7. Liquidação e pagamento	503
5. O Imposto do Selo Sobre Prédios Urbanos de Elevado Valor Patrimonial	504
5.1. Fundamentos	504

5.2. Âmbito de sujeição	507
5.3. Benefícios Fiscais	513
5.4. O regime transitório de 2012	514
5.5. Conclusão	516
PARTE IV. OS BENEFÍCIOS FISCAIS NOS IMPOSTOS SOBRE O PATRIMÓNIO	519
I. OS REGIMES DE NÃO SUJEIÇÃO E ISENÇÃO DE PRÉDIOS ADQUIRIDOS PARA REVENDA E PARA CONSTRUÇÃO	521
1. Enquadramento	521
2. A não sujeição em IMI dos prédios para venda	523
2.1. Os pressupostos de não sujeição	524
2.1.1. O exercício da atividade de compra ou de construção de prédios para venda	524
2.1.2. A afetação ao “ativo circulante” das empresas	524
2.1.3. A comunicação da afetação à administração fiscal	525
2.1.4. A irrepetibilidade sequencial do regime	527
2.2. Os impedimentos à aplicação do regime	528
2.2.1. O desvio de fim na afetação dos imóveis	528
2.2.2. A não alienação por causa imputável ao sujeito passivo	528
2.2.3. A titularidade do prédio por empresas sedeadas em territórios de regime fiscal privilegiado	530
2.3. A cessação do período de não tributação	531
2.4. A natureza jurídica do regime	531
3. A isenção em IMT	534
3.1. O mecanismo legal da isenção	535
3.2. Os pressupostos da isenção	537
3.2.1. O exercício da atividade de compra de prédios para revenda	537
3.2.2. Tratar-se de prédios adquiridos para revenda	538
3.2.3. A revenda no prazo máximo de três anos	538
3.2.4. O sujeito passivo não possuir dívidas fiscais	543
3.3. A caducidade da isenção	549
3.3.1. O desvio de fim	550
3.3.2. A não revenda no prazo de três anos	550
3.3.3. A proibição das isenções em cadeia	552
3.3.4. A natureza jurídica da “caducidade da isenção”	553
3.3.5. A consequência da caducidade da isenção	556

II. O REGIME DE NÃO SUJEIÇÃO EM IMI DOS TERRENOS PARA CONSTRUÇÃO DE EMPRESAS QUE EXERÇAM A ATIVIDADE DE CONSTRUÇÃO PARA VENDA	563
1. Enquadramento	563
2. Os fundamentos e a natureza do regime	564
3. Os pressupostos da não sujeição	567
4. Os impedimentos à aplicação do regime	568
5. A possibilidade de acumulação dos dois regimes de não sujeição do IMI (alíneas d) e e) do nº 1 do artigo 9º)	569
III. OS BENEFÍCIOS FISCAIS À REABILITAÇÃO URBANA	571
1. Enquadramento	571
2. A primeira vaga de incentivos – A reforma da tributação do património de 2003	573
2.1. As minorações e majorações da taxa do IMI nos casos de reabilitação urbana	574
2.2. A minoração da taxa do IMI aplicável aos prédios arrendados	579
2.3. O primeiro regime específico de benefícios fiscais à reabilitação urbana	580
2.3.1. A isenção temporária de IMI	581
2.3.2. A isenção de IMT	581
2.3.3. Os pressupostos de ambos os benefícios fiscais	582
2.3.4. O procedimento da isenção	583
3. A segunda vaga de incentivos – A Reforma do Arrendamento Urbano	585
4. A terceira vaga de incentivos. O regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana	587
5. A quarta vaga de incentivos. O regime de incentivos à reabilitação urbana	588
5.2.1. O âmbito de aplicação do regime	589
5.2.2. Os benefícios fiscais em sede de Impostos Sobre o Património	596
5.2.3. Os benefícios fiscais em sede de impostos sobre o rendimento	600
5.2.3.1. Os benefícios fiscais à reabilitação efetuada por fundos de investimento	601
5.2.3.2. Os benefícios fiscais à reabilitação efetuada por particulares	604

5.2.3.3. Os procedimentos administrativos necessários ao exercício do direito aos benefícios fiscais em IRS e IRC	608
5.2.4. O âmbito temporal de aplicação do regime	609
BIBLIOGRAFIA CITADA	613