



Código do **IMT**

Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro

Versão: fevereiro 2019

Última alteração:

- Lei n.º 114/2017, de 29.12

VidaEconómica

FICHA TÉCNICA

Título

Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis – IMT - 2019

Autor

Vida Económica

Editor

Vida Económica - Editorial, SA

R. Gonçalo Cristóvão, 14 - 2º • 4000-263 Porto

www.vidaeconomica.pt • <http://livraria.vidaeconomica.pt>

Composição e montagem

Vida Económica

ISBN

978-989-768-562-0

Executado em fevereiro de 2019

Esta obra contempla todas as alterações legislativas efetuadas até 15.2.2019



A cópia ilegal viola os direitos dos autores..

© Todos os direitos reservados para Vida Económica, Editorial, SA

Nenhuma parte deste livro pode ser utilizada ou reproduzida, no todo ou em parte, por qualquer processo mecânico, fotográfico, electrónico ou de gravação, ou qualquer outra forma copiada, para uso público ou privado (além do uso legal como breve citação em artigos e críticas) sem autorização prévia por escrito da Vida Económica – Editorial, S.A.

Veja no final deste livro como se registar na n/ editora e receber informação sobre lançamentos, iniciativas e promoções da Vida Económica – Editorial SA

ÍNDICE

CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

(Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro)

CAPÍTULO I: Incidência

Artigo 1.º - Incidência geral

Artigo 2.º - Incidência objetiva e territorial

Artigo 3.º - Incidência simultânea a IMT e a imposto do selo

Artigo 4.º - Incidência subjetiva

Artigo 5.º - Nascimento da obrigação tributária

CAPÍTULO II: Isenções

Artigo 6.º - Isenções

Artigo 7.º - Isenção pela aquisição de prédios para revenda

Artigo 8.º - Isenção pela aquisição de imóveis por instituições de crédito

Artigo 9.º - Isenção pela aquisição de prédios destinados exclusivamente a habitação

Artigo 10.º - Reconhecimento das isenções

Artigo 11.º - Caducidade das isenções

CAPÍTULO III: Determinação do valor tributável

Artigo 12.º - Valor tributável

Artigo 13.º - Regras especiais

Artigo 14.º - Avaliação nos termos do CIMI

Artigo 15.º - Aquisições consideradas a título gratuito e oneroso

Artigo 16.º - Aplicação temporal do valor patrimonial tributário

CAPÍTULO IV: Taxas

Artigo 17.º - Taxas

Artigo 18.º - Aplicação temporal das taxas

CAPÍTULO V: Liquidação

Artigo 19.º - Iniciativa da liquidação

Artigo 20.º - Conteúdo da declaração

Artigo 21.º - Competência para a liquidação

Artigo 22.º - Momento da liquidação
Artigo 23.º - Liquidações com base em documentos oficiais
Artigo 24.º - Direito de preferência
Artigo 25.º - Contratos para pessoa a nomear
Artigo 26.º - Alienações de quinhão hereditário
Artigo 27.º - Liquidação relativa a prédio omissio
Artigo 28.º - Transmissão de fração de prédio ou fração de parcela cadastral
Artigo 29.º - Mudança nos possuidores de bens
Artigo 30.º - Valor patrimonial tributário excessivo
Artigo 31.º - Liquidação adicional
Artigo 32.º - Isenção técnica
Artigo 33.º - Juros compensatórios
Artigo 34.º - Caducidade da isenção - Pedido de liquidação
Artigo 35.º - Caducidade do direito à liquidação

CAPÍTULO VI: Cobrança

Artigo 36.º - Prazos para pagamento
Artigo 37.º - Local de pagamento
Artigo 38.º - Consequências do não pagamento
Artigo 39.º - Privilégio mobiliário e imobiliário
Artigo 40.º - Prescrição

CAPÍTULO VII: Garantias

Artigo 41.º - Garantias
Artigo 42.º - Revisão oficiosa da liquidação
Artigo 43.º - Legitimidade para reclamar ou impugnar
Artigo 44.º - Anulação por ato ou facto que não se realizou
Artigo 45.º - Anulação proporcional
Artigo 46.º - Reembolso do imposto
Artigo 47.º - Reembolso independentemente da anulação

CAPÍTULO VIII: Fiscalização

Artigo 48.º - Obrigações de cooperação dos tribunais
Artigo 49.º - Obrigações de cooperação dos notários e de outras entidades
Artigo 50.º - Atos relativos a bens imóveis sujeitos a registo
Artigo 51.º - Obrigações dos serviços do Ministério dos Negócios Estrangeiros

Artigo 52.º - Não atendimento de documentos ou títulos respeitantes a transmissões

Artigo 53.º - Entregas de bens por parte dos testamentários

Artigo 54.º - Obrigações de fiscalização das autoridades públicas em geral

CAPÍTULO IX: Disposições diversas

Artigo 55.º - Direito de preferência de organismos públicos

CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

(DECRETO-LEI N.º 287/2003, DE 12 DE NOVEMBRO)

CAPÍTULO I: Incidência

Artigo 1.º Incidência geral

1 - O Imposto municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT) incide sobre as transmissões previstas nos artigos seguintes, qualquer que seja o título por que se operem.

2 - Para efeitos do IMT, o conceito de prédio é o definido no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

Artigo 2.º - Incidência objetiva e territorial

1 - O IMT incide sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis situados no território nacional.

2 - Para efeitos do n.º 1, integram, ainda, o conceito de transmissão de bens imóveis:

- a) as promessas de aquisição e de alienação, logo que verificada a tradição para o promitente adquirente, ou quando este esteja usufruindo os bens, exceto se se tratar de aquisição de habitação para residência própria e permanente do adquirente ou do seu agregado familiar e não ocorra qualquer das situações previstas no n.º 3;
- b) o arrendamento com a cláusula de que os bens arrendados se tornam propriedade do arrendatário depois de satisfeitas todas as rendas acordadas;
- c) os arrendamentos ou subarrendamentos a longo prazo, considerando-se como tais os que devam durar mais de 30 anos, quer a duração seja estabelecida no início do contrato, quer resulte de prorrogação, durante a sua vigência, por acordo expreso dos interessados, e ainda que seja diferente o senhorio, a renda ou outras cláusulas contratuais;

d) a aquisição de partes sociais ou de quotas nas sociedades em nome coletivo, em comandita simples ou por quotas, quando tais sociedades possuam bens imóveis, e quando por aquela aquisição, por amortização ou quaisquer outros factos, algum dos sócios fique a dispor de, pelo menos, 75% do capital social, ou o número de sócios se reduza a dois casados ou unidos de facto;

e) a aquisição de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular, independentemente da localização da sociedade gestora, bem como operações de resgate, aumento ou redução do capital ou outras, das quais resulte que um dos titulares ou dois titulares casados ou unidos de facto fiquem a dispor de, pelo menos, 75% das unidades de participação representativas do património do fundo.

3 - Considera-se que há também lugar a transmissão onerosa para efeitos do n.º 1 na outorga dos seguintes atos ou contratos:

a) celebração de contrato-promessa de aquisição e alienação de bens imóveis em que seja clausulado no contrato ou posteriormente que o promitente adquirente pode ceder a sua posição contratual a terceiro;

b) cessão da posição contratual no exercício do direito conferido por contrato-promessa referido na alínea anterior;

c) outorga de procuração que confira poderes de alienação de bem imóvel ou de partes sociais ou unidades de participação a que se referem as alíneas d) e e) do n.º 2 em que, por renúncia ao direito de revogação ou cláusula de natureza semelhante, o representado deixe de poder revogar a procuração;

d) outorga de instrumento com substabelecimento de procuração com os poderes e efeitos previstos na alínea anterior;

e) cedência de posição contratual ou ajuste de revenda, por parte do promitente adquirente num contrato-promessa de aquisição e alienação, vindo o contrato definitivo a ser celebrado entre o primitivo promitente alienante e o terceiro.

4 - O disposto na alínea e) do número anterior não é aplicável sempre que o contrato definitivo seja celebrado com terceiro nomeado ou com sociedade em fase de constituição no momento em que o contrato-promessa é celebrado e que venha a adquirir o imóvel, desde que o promitente adquirente seja titular do seu capital social.

5 - Em virtude do disposto no n.º 1, são também sujeitas ao IMT, designadamente:

a) a resolução, invalidade ou extinção, por mútuo consenso, do contrato de compra e venda ou troca de bens imóveis e as do respetivo contrato-promessa, quando, neste último caso, ocorrerem depois de passados 10 anos sobre a tradição ou posse;

- b) as permutas, pela diferença declarada de valores ou pela diferença entre os valores patrimoniais tributários, consoante a que for maior;
- c) o excesso da quota-parte que ao adquirente pertencer, nos bens imóveis, em ato de divisão ou partilhas, bem como a alienação da herança ou quinhão hereditário;
- d) a venda ou cessão do direito a determinadas águas, ainda que sob a forma de autorização para as explorar ou para minar em terreno alheio;
- e) as entradas dos sócios com bens imóveis para a realização do capital das sociedades comerciais ou civis sob a forma comercial ou das sociedades civis a que tenha sido legalmente reconhecida personalidade jurídica e, bem assim, a adjudicação dos bens imóveis aos sócios na liquidação dessas sociedades e a adjudicação de bens imóveis como reembolso em espécie de unidades de participação decorrente da liquidação de fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular;
- f) as entradas dos sócios com bens imóveis para a realização do capital das restantes sociedades civis, na parte em que os outros sócios adquirirem comunhão, ou qualquer outro direito, nesses imóveis, bem como, nos mesmos termos, as cessões de partes sociais ou de quotas ou a admissão de novos sócios;
- g) as transmissões de bens imóveis por fusão ou cisão das sociedades referidas na alínea e), ou por fusão de tais sociedades entre si ou com sociedade civil, bem como por fusão de fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular;
- h) as transmissões de benfeitorias e as aquisições de bens imóveis por acessão.

6 - O disposto na alínea c) do número anterior não é aplicável sempre que o excesso da quota-parte resultar de ato de partilha por efeito de dissolução do casamento que não tenha sido celebrado sob o regime de separação de bens.

Artigo 3.º - Incidência simultânea a IMT e a imposto do selo

São simultaneamente sujeitas a IMT e a imposto do selo, nos termos do respetivo Código, as transmissões de bens imóveis:

- a) por meio de doações com entradas ou pensões a favor do doador, ou com o encargo de pagamento de dívidas ao donatário ou a terceiro, nos termos do artigo 964.º do Código Civil;
- b) por meio de sucessão testamentária com o encargo expresso do pagamento de dívidas ou de pensões devidas ao próprio herdeiro ou legatário, ou a terceiro, tenham-se ou não determinado os bens sobre que recai o encargo e desde que, quanto ao herdeiro, o seu valor exceda a respetiva quota nas dívidas.

Artigo 4.º - Incidência subjetiva

O IMT é devido pelos adquirentes dos bens imóveis, sem prejuízo das seguintes regras:

- a) nas divisões e partilhas, o imposto é devido pelo adquirente dos bens imóveis cujo valor exceda o da sua quota nesses bens;
- b) nos contratos para pessoa a nomear, o imposto é devido pelo contraente originário, sem prejuízo de os bens se considerarem novamente transmitidos para a pessoa nomeada se esta não tiver sido identificada ou sempre que a transmissão para o contraente originário tenha beneficiado de isenção;
- c) nos contratos de troca ou permuta de bens imóveis, qualquer que seja o título por que se opere, o imposto é devido pelo permutante que receber os bens de maior valor, entendendo-se como de troca ou permuta o contrato em que as prestações de ambos os permutantes compreendem bens imóveis, ainda que futuros;
- d) nos contratos de promessa de troca ou permuta com tradição de bens apenas para um dos permutantes, o imposto será desde logo devido pelo adquirente dos bens, como se de compra e venda se tratasse, sem prejuízo da reforma da liquidação ou da reversão do sujeito passivo, conforme o que resultar do contrato definitivo, procedendo-se, em caso de reversão, à anulação do imposto liquidado ao permutante adquirente;
- e) nas situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto é devido pelo primitivo promitente adquirente e por cada um dos sucessivos promitentes adquirentes, não lhes sendo aplicável qualquer isenção ou redução de taxa, ainda que a parte do preço paga ao promitente vendedor ou ao cedente corresponda a qualquer dos escalões previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º, sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 17.º e no n.º 3 do artigo 22.º;
- f) nas situações previstas nas alíneas c) e d) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto é devido pelo procurador ou por quem tiver sido substabelecido, não lhe sendo aplicável qualquer isenção ou redução de taxa, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 22.º;
- g) na situação prevista na alínea e) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto é devido pelo contraente originário, não lhe sendo aplicável qualquer isenção, excluindo-se, porém, a incidência se o mesmo declarar no prazo de 30 dias a contar da cessão da posição contratual ou do ajuste de revenda que não houve lugar ao pagamento ou recebimento de qualquer quantia, para além da que constava como sinal ou princípio de pagamento no contrato-promessa, demonstrando-o através de documentos idóneos ou concedendo autorização à administração fiscal para aceder à sua informação bancária.

Artigo 5.º - Nascimento da obrigação tributária

1 - A incidência do IMT regula-se pela legislação em vigor ao tempo em que se constituir a obrigação tributária.

2 - A obrigação tributária constitui-se no momento em que ocorrer a transmissão.

3 - Nos contratos de permuta de bens presentes por bens futuros, a transmissão, relativamente a estes, ocorre logo que os mesmos se tornem presentes, a não ser que, por força das disposições do presente Código, se tenha de considerar verificada em data anterior.

CAPÍTULO II: Isenções

Artigo 6.º - Isenções

Ficam isentos de IMT:

- a) o Estado, as Regiões Autónomas, as autarquias locais e as associações e federações de municípios de direito público, bem como quaisquer dos seus serviços, estabelecimentos e organismos, ainda que personalizados, compreendidos os institutos públicos, que não tenham caráter empresarial;
- b) os Estados estrangeiros pela aquisição de edifícios destinados exclusivamente à sede da respetiva missão diplomática ou consular ou à residência do chefe da missão ou do cônsul, bem como dos terrenos para a sua construção, desde que haja reciprocidade de tratamento;
- c) as constantes de acordo entre o Estado e quaisquer pessoas, de direito público ou privado, que são mantidas nos termos da respetiva lei;
- d) as pessoas coletivas de utilidade pública administrativa e de mera utilidade pública, quanto aos bens destinados, direta e imediatamente, à realização dos seus fins estatutários;
- e) as instituições particulares de solidariedade social e entidades a estas legalmente equiparadas, quanto aos bens destinados, direta e imediatamente, à realização dos seus fins estatutários;
- f) as aquisições de bens para fins religiosos, efetuadas por pessoas coletivas religiosas, como tal inscritas, nos termos da lei que regula a liberdade religiosa;
- g) as aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável;
- h) as aquisições de bens situados nas regiões economicamente mais desfavorecidas, quando efetuadas por sociedades comerciais ou civis sob

a forma comercial, que os destinem ao exercício, naquelas regiões, de atividades agrícolas ou industriais consideradas de superior interesse económico e social;

- i) as aquisições de bens por associações de cultura física, quando destinados a instalações não utilizáveis normalmente em espetáculos com entradas pagas;
- j) as aquisições de prédios rústicos que se destinem à primeira instalação de jovens agricultores candidatos aos apoios previstos no Decreto-Lei n.º 81/91, de 18 de fevereiro, ainda que operadas em épocas diferentes, até ao valor previsto no artigo 9.º, independentemente do valor sobre que incidiria o imposto ultrapassar aquele limite;
- l) as aquisições por museus, bibliotecas, escolas, entidades públicas empresariais responsáveis pela rede pública de escolas, institutos e associações de ensino ou educação, de cultura científica, literária ou artística e de caridade, assistência ou beneficência, quanto aos bens destinados, direta ou indiretamente, à realização dos seus fins estatutários.
- m) os fundos de investimento imobiliário cujas unidades de participação sejam integralmente detidas pelas entidades referidas na alínea a).

Artigo 7.º - Isenção pela aquisição de prédios para revenda

1 - São isentas do IMT as aquisições de prédios para revenda, nos termos do número seguinte, desde que se verifique ter sido apresentada antes da aquisição a declaração prevista no artigo 112.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) ou na alínea a) do n.º 1 do artigo 109.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), consoante o caso, relativa ao exercício da atividade de comprador de prédios para revenda.

2 - A isenção prevista no número anterior não prejudica a liquidação e pagamento do imposto, nos termos gerais, salvo se se reconhecer que o adquirente exerce normal e habitualmente a atividade de comprador de prédios para revenda.

3 - Para efeitos do disposto na parte final do número anterior, considera-se que o sujeito passivo exerce normal e habitualmente a atividade quando comprove o seu exercício no ano anterior mediante certidão passada pelo serviço de finanças competente, devendo constar sempre daquela certidão se, no ano anterior, foi adquirido para revenda ou revendido algum prédio antes adquirido para esse fim.

4 - Quando o prédio tenha sido revendido sem ser novamente para revenda, no prazo de três anos, e haja sido pago imposto, este será anulado pelo chefe de finanças, a requerimento do interessado, acompanhado de documento comprovativo da transação.

Artigo 8.º - Isenção pela aquisição de imóveis por instituições de crédito

1 - São isentas do IMT as aquisições de imóveis por instituições de crédito ou por sociedades comerciais cujo capital seja direta ou indiretamente por aquelas dominado, em processo de execução movido por essas instituições ou por outro credor, bem como as efetuadas em processo de falência ou de insolvência, desde que, em qualquer caso, se destinem à realização de créditos resultantes de empréstimos feitos ou de fianças prestadas.

2 - A isenção prevista no número anterior é ainda aplicável às aquisições de imóveis por entidades nele referidas, desde que a entrega dos imóveis se destine à realização de créditos resultantes de empréstimos ou fianças prestadas, nos termos seguintes:

- a) nas aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas destes exclusivamente destinados a habitação, que derivem de atos de dação em cumprimento;
- b) nas aquisições de prédios ou de frações autónomas destes não abrangidos no número anterior, que derivem de atos de dação em cumprimento, desde que tenha decorrido mais de um ano entre a primeira falta de pagamento e o recurso à dação em cumprimento e não existam relações especiais entre credor e devedor, nos termos do n.º 4 do artigo 63.º do Código do IRC.

3 - No caso de serem adquirentes sociedades direta ou indiretamente dominadas pelas instituições de crédito, só há lugar à isenção quando as aquisições resultem da cessão do crédito ou da fiança efetuadas pelas mesmas instituições àquelas sociedades comerciais e desde que estas sociedades sejam qualificadas como instituições de crédito ou como sociedades financeiras.

Artigo 9.º - Isenção pela aquisição de prédios destinados exclusivamente a habitação

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda € 92.407.

Artigo 10.º - Reconhecimento das isenções

1 - As isenções são reconhecidas a requerimento dos interessados, a apresentar antes do ato ou contrato que originou a transmissão junto dos serviços competentes para a decisão, mas sempre antes da liquidação que seria de efetuar.

2 - O pedido a que se refere o n.º 1 deve, quando for caso disso, conter a identificação e descrição dos bens, bem como o fim a que se destinam, e ser acompanhado dos documentos para demonstrar os pressupostos da isenção, designadamente:

- a) no caso a que se refere a alínea b) do artigo 6.º, de documento emitido pelo organismo competente do Ministério dos Negócios Estrangeiros comprovativo do destino dos bens, bem como da existência de reciprocidade de tratamento;
- b) nos casos a que se referem as alíneas d), e) e f) do artigo 6.º, de documento comprovativo da qualidade do adquirente e de certidão ou cópia autenticada da deliberação sobre a aquisição onerosa dos bens, da qual conste expressa e concretamente o destino destes;
- c) no caso a que se refere a alínea g) do artigo 6.º, de documento emitido pelas entidades competentes;
- d) nos casos a que se referem as alíneas h), i) e l) do artigo 6.º, de documento comprovativo da qualidade do adquirente e certidão ou cópia autenticada da deliberação sobre a aquisição onerosa dos bens, da qual conste expressa e concretamente o destino destes;
- e) no caso a que se refere a alínea j) do artigo 6.º, cópia dos documentos de candidatura aos apoios previstos no Decreto-Lei n.º 81/91, de 19 de fevereiro.

3 - As isenções a que se referem as alíneas h), i), j) e l) do artigo 6.º só serão reconhecidas se a câmara municipal competente comprovar previamente que se encontram preenchidos os requisitos para a sua atribuição.

4 - Para efeitos do disposto no número anterior, a Direção-Geral dos Impostos solicita à câmara municipal competente a emissão do parecer vinculativo.

5 - Nos casos referidos no n.º 2, a Direção-Geral dos Impostos poderá ouvir os serviços competentes dos ministérios que superintendem nas respetivas atividades.

6 - São de reconhecimento prévio, por despacho do membro do Governo responsável pela área das finanças sobre informação e parecer da Autoridade Tributária e Aduaneira, as seguintes isenções:

- a) as previstas na alínea b) do artigo 6.º;
- b) as previstas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 8.º, desde que o valor que serviria de base à liquidação do IMT, caso este fosse devido, apurado nos termos da regra 5.ª do artigo 12.º, seja superior a € 300.000;
- c) as estabelecidas em legislação extravagante ao presente código, cuja competência, nos termos dos respetivos diplomas, seja expressamente atribuída ao Ministro das Finanças.

7 - São de reconhecimento prévio, por despacho do diretor-geral dos impostos sobre informação dos serviços competentes, as seguintes isenções:

- a) as previstas nas alíneas f), h), i), j) e l) do artigo 6.º;
- b) as estabelecidas em legislação extravagante ao presente Código, cuja competência, nos termos dos respetivos diplomas, seja expressamente atribuída ao diretor-geral da Autoridade Tributária e Aduaneira.

8 - São de reconhecimento automático, competindo a sua verificação e declaração ao serviço de finanças onde for apresentada a declaração prevista no n.º 1 do artigo 19.º, as seguintes isenções:

- a) as previstas nas alíneas a), c), d), e) e g) do artigo 6.º, no artigo 7.º e nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 8.º, desde que o valor que serviria de base à liquidação do IMT, caso este fosse devido, apurado nos termos da regra 5.ª do artigo 12.º, seja igual ou inferior a € 300.000;
- b) as previstas no artigo 9.º;
- c) as estabelecidas nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei n.º 2/2007, de 15 de janeiro;
- d) as isenções de reconhecimento automático constantes de legislação extravagante ao presente código.

9 - Os serviços da Direção-Geral dos Impostos competentes para informar os pedidos de isenção poderão ouvir os organismos que superintendem nas atividades em que os requerentes se integram sempre que tal se revele necessário para a adequada proposta de decisão.

10 - Não obstante o disposto na alínea b) do n.º 6, para as situações aí previstas, o requerente pode obter a suspensão do pagamento do imposto nos casos em que a dação em cumprimento tenha sido efetuada por devedor pessoa singular, desde que entregue o requerimento a solicitar a respetiva isenção devidamente instruído conjuntamente com a declaração referida no n.º 1 do artigo 19.º;

11 - A emissão da declaração de isenção a que se refere o número anterior compete ao serviço de finanças onde for apresentada a declaração referida no n.º 1 do artigo 19.º.

12 - Se a isenção a que se refere o n.º 10 não vier a ser objeto de reconhecimento, ao imposto devido são acrescidos juros compensatórios, nos termos do artigo 35.º da lei geral tributária, pelo prazo máximo de 180 dias.

Artigo 11.º - Caducidade das isenções

1 - Ficam sem efeito as isenções a que se referem as alíneas d), e), f), h) e i) do artigo 6.º quando os bens forem alienados ou lhes for dado outro destino sem autorização prévia do Ministro das Finanças.

2 - A autorização prevista no número anterior só será de conceder quando se verificar a impossibilidade ou se reconhecer a inconveniência de aos bens ser dado o primitivo destino e o novo destino desses bens ou dos adquiridos com o produto da sua venda justificar igualmente a isenção.

3 - A isenção concedida aos jovens agricultores fica sem efeito nos mesmos casos em que, por desistência, perda de apoio ou outros factos, aqueles incorram nas consequências previstas no Decreto-Lei n.º 81/91, de 19 de fevereiro.

4 - As isenções concedidas ao abrigo do disposto na alínea g) do artigo 6.º ficarão sem efeito se os bens forem desclassificados do património cultural.

5 - A aquisição a que se refere o artigo 7.º deixará de beneficiar de isenção logo que se verifique que aos prédios adquiridos para revenda foi dado destino diferente ou que os mesmos não foram revendidos dentro do prazo de três anos ou o foram novamente para revenda.

6 - Deixarão de beneficiar de isenção as aquisições a que se refere o artigo 8.º, se os prédios não forem alienados no prazo de cinco anos a contar da data da aquisição.

7 - Deixam de beneficiar igualmente de isenção e de redução de taxas previstas no artigo 9.º e nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 17.º as seguintes situações:

- a) quando aos bens for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da aquisição, salvo no caso de venda;
- b) quando os imóveis não forem afetos à habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da aquisição.

8 - Os organismos públicos que emitirem qualquer parecer ou documento para reconhecimento de isenções deverão informar a Direção-Geral dos Impostos, no prazo de 30 dias, de quaisquer factos suscetíveis de fazer caducar a isenção concedida.

CAPÍTULO III: Determinação do valor tributável

Artigo 12.º - Valor tributável

1 - O IMT incidirá sobre o valor constante do ato ou do contrato ou sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis, consoante o que for maior.

2 - No caso de imóveis omissos na matriz ou nela inscritos sem valor patrimonial tributário, bem como de bens ou direitos não sujeitos a inscrição matricial, o valor patrimonial tributário é determinado nos termos do CIMI.

3 - Ao valor patrimonial tributário junta-se o valor declarado das partes integrantes, quando o mesmo não esteja incluído no referido valor patrimonial.

4 - O disposto nos números anteriores entende-se, porém, sem prejuízo das seguintes regras:

- 1.ª Quando qualquer dos proprietários ou quinhoeiros alienar o seu direito, o imposto é liquidado pela parte do valor patrimonial tributário que lhe corresponder ou incide sobre o valor constante do ato ou do contrato, consoante o que for maior;
- 2.ª Quando ao tempo da constituição do direito de superfície temporário já esteja terminada a construção das obras ou ultimada a plantação, deve observar-se o seguinte:

- a) se a propriedade do solo for transmitida separadamente do direito de superfície, o imposto é calculado pelo valor patrimonial tributário da propriedade do solo, determinado nos termos da alínea h) do artigo 13.º, ou incide sobre o valor constante do ato ou do contrato, consoante o que for maior;
 - b) na constituição do direito de superfície, ou na transmissão deste direito separadamente da propriedade do solo, o imposto municipal sobre as transmissões onerosas incide sobre o valor atual do direito de superfície, determinado nos termos da alínea i) do artigo 13.º, ou sobre o valor constante do ato ou do contrato, consoante o que for maior;
- 3.ª Quando ao tempo da constituição do direito de superfície temporário ainda não esteja terminada a construção das obras ou ultimada a plantação, deve observar-se o seguinte:
- a) se a propriedade do solo for transmitida separadamente do direito de superfície, o imposto é liquidado pelo valor patrimonial tributário da propriedade do solo, calculado nos termos da alínea h) do artigo 13.º, com base no valor do terreno, ou incide sobre o valor constante do ato ou do contrato, consoante o que for maior;
 - b) na constituição do direito de superfície, bem como na transmissão deste direito separadamente da propriedade do solo antes de terminada a construção das obras ou de ultimada a plantação, o imposto incide sobre o valor atual do direito de superfície, determinado nos termos da alínea i) do artigo 13.º, mas se a transmissão ocorrer depois ou o proprietário do solo adquirir a propriedade da obra ou das árvores pelo decurso do prazo, o imposto será calculado sobre o valor patrimonial tributário da propriedade plena do imóvel, deduzido o valor patrimonial tributário da propriedade do solo nessa altura, determinado nos termos da alínea h) do artigo 13.º, com base no valor do terreno, incidindo o imposto, em qualquer dos casos, sobre o valor constante do ato ou do contrato, se for superior aos indicados;
- 4.ª Nas permutas de bens imóveis, toma-se para base da liquidação a diferença declarada de valores, quando superior à diferença entre os valores patrimoniais tributários;
- 5.ª Nas transmissões por meio de dação de bens em pagamento, o imposto é calculado sobre o seu valor patrimonial tributário, ou sobre a importância da dívida que for paga com os bens transmitidos, se for superior;
- 6.ª Quando a transmissão se efetuar por meio de renúncia ou cedência, o imposto é calculado sobre o valor patrimonial tributário dos respetivos bens imóveis, ou incide sobre o valor constante do ato ou do contrato, se for superior;

- 7.^a Se a propriedade for transmitida separadamente do usufruto, uso ou habitação, o imposto é calculado sobre o valor da sua propriedade, nos termos da alínea a) do artigo 13.º, ou sobre o valor constante do ato ou do contrato, se for superior;
- 8.^a Quando se constituir usufruto, uso ou habitação, bem como quando se renunciar a qualquer desses direitos ou o usufruto for transmitido separadamente da propriedade, o imposto é liquidado pelo valor atual do usufruto, uso ou habitação, calculado nos termos da alínea b) do artigo 13.º, ou incide sobre o valor constante do ato ou do contrato, se for superior;
- 9.^a Se o pensionista adquirir os bens onerados com pensão, o imposto incide sobre o valor patrimonial tributário abatido do valor atual da pensão, ou sobre o valor constante do ato ou do contrato, se for superior;
- 10.^a Nos arrendamentos e nas sublocações a longo prazo, o imposto incide sobre o valor de 20 vezes a renda anual, quando seja igual ou superior ao valor patrimonial tributário do respetivo prédio, e incide sobre a diferença entre o valor patrimonial que os bens tinham na data do arrendamento e o da data da aquisição ou sobre o valor declarado se for superior, caso o arrendatário venha a adquirir o prédio;
- 11.^a Nas partilhas judiciais ou extrajudiciais, o valor do excesso de imóveis sobre a quota-parte do adquirente, nos termos da alínea c) do n.º 5 do artigo 2.º, é calculado em face do valor patrimonial tributário desses bens adicionado do valor atribuído aos imóveis não sujeitos a inscrição matricial ou, caso seja superior, em face do valor que tiver servido de base à partilha;
- 12.^a Nos atos previstos nas alíneas e) e f) do n.º 5 do artigo 2.º, o valor dos imóveis é o valor patrimonial tributário ou, caso seja superior, aquele por que os mesmos entraram para o ativo das sociedades ou para o património dos fundos de investimento imobiliário;
- 13.^a Na fusão ou na cisão das sociedades ou dos fundos de investimento referidos na alínea g) do n.º 5 do artigo 2.º, o imposto incide sobre o valor patrimonial tributário de todos os imóveis das sociedades ou dos fundos de investimento objeto de fusão ou cisão que se transfiram para o ativo das sociedades ou dos fundos de investimento que resultarem da fusão ou cisão, ou sobre o valor por que esses bens entrarem para o ativo das sociedades ou dos fundos de investimento, se for superior;
- 14.^a O valor dos bens imóveis ou do direito de superfície constituído sobre os imóveis locados, adquiridos pelo locatário, através de contrato de compra e venda, no termo da vigência do contrato de locação financeira e nas condições nele estabelecidas, será o valor residual determinado ou determinável, nos termos do respetivo contrato;
- 15.^a Se o direito de superfície for constituído pelo Estado, pelas Regiões Autónomas ou pelas autarquias locais, o valor da propriedade do solo

transmitida ao superficiário é o preço constante do ato ou do contrato, e o do direito de superfície, quando da sua constituição ou prorrogação, é o preço único constante do ato ou do contrato ou o valor da pensão, determinado este nos termos da alínea d) do artigo 13.º e, quando da sua cessação ou reversão, é o montante da indemnização;

16.ª O valor dos bens adquiridos ao Estado, às Regiões Autónomas ou às autarquias locais, bem como o dos adquiridos mediante arrematação judicial ou administrativa, é o preço constante do ato ou do contrato;

17.ª O valor dos bens expropriados por utilidade pública é o montante da indemnização, salvo se esta for estabelecida por acordo ou transação, caso em que se aplica o disposto no n.º 1;

18.ª Nas situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto incide apenas sobre a parte do preço paga pelo promitente adquirente ao promitente alienante ou pelo cessionário ao cedente;

19.ª Quando se verificarem as transmissões previstas nas alíneas d) e e) do n.º 2 do artigo 2.º, o imposto é liquidado nos termos seguintes:

a) pelo valor patrimonial tributário dos imóveis correspondente à quota ou parte social maioritária, ou pelo valor total desses bens, consoante os casos, preferindo em ambas as situações o valor do balanço, se superior;

b) no caso de aquisições sucessivas, o imposto respeitante à nova transmissão será liquidado sobre a diferença de valores determinada nos termos da alínea anterior;

c) se a sociedade ou o fundo de investimento imobiliário vierem a dissolver-se e todos ou alguns dos seus imóveis ficarem a pertencer ao sócio, sócios, participante ou participantes que já tiverem sido tributados, o imposto respeitante à nova transmissão incidirá sobre a diferença entre o valor dos bens agora adquiridos e o valor por que anteriormente o imposto foi liquidado;

d) pelo valor patrimonial tributário dos imóveis correspondente à participação maioritária ou pelo valor total desses bens, consoante os casos, preferindo em ambas as situações o valor do relatório de avaliação para a sociedade gestora, se superior.

20.ª O valor dos bens imóveis adquiridos ao abrigo de regimes legais de apoio financeiro à habitação, quando se trate da primeira transmissão, é o valor ou o preço fixado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., nos termos estabelecidos nesses regimes.

5 - Para efeitos dos números anteriores, considera-se, designadamente, valor constante do ato ou do contrato, isolada ou cumulativamente:

a) a importância em dinheiro paga a título de preço pelo adquirente;

b) o valor dos móveis dados em troca, a determinar nos termos do Código do Imposto do Selo;

- c) o valor atual das pensões temporárias ou das pensões ou rendas vitalícias;
- d) o valor das prestações ou rendas perpétuas;
- e) o valor da prestação temporária no caso do direito de superfície;
- f) a importância de rendas que o adquirente tiver pago adiantadamente, enquanto arrendatário, e que não sejam abatidas ao preço;
- g) a importância das rendas acordadas, no caso da alínea b) do n.º 2 do artigo 2.º;
- h) em geral, quaisquer encargos a que o comprador ficar legal ou contratualmente obrigado.

Artigo 13.º - Regras especiais

São ainda aplicáveis à determinação do valor tributável do IMT, as regras constantes das alíneas seguintes:

- a) o valor da propriedade, separada do usufruto, uso ou habitação vitalícios, obtém-se deduzindo ao valor da propriedade plena as seguintes percentagens, de harmonia com a idade da pessoa de cuja vida dependa a duração daqueles direitos ou, havendo várias, da mais velha ou da mais nova, consoante eles devam terminar pela morte de qualquer ou da última que sobreviver:

Idade	Percentagens a deduzir
Menos de 20 anos	80
Menos de 25 anos	75
Menos de 30 anos	70
Menos de 35 anos	65
Menos de 40 anos	60
Menos de 45 anos	55
Menos de 50 anos	50
Menos de 55 anos	45
Menos de 60 anos	40
Menos de 65 anos	35
Menos de 70 anos	30
Menos de 75 anos	25
Menos de 80 anos	20
Menos de 85 anos	15
85 ou mais anos	10

Se o usufruto, uso ou habitação forem temporários, deduzem-se ao valor da propriedade plena 10% por cada período indivisível de cinco anos, conforme o tempo por que esses direitos ainda devam durar, não podendo, porém, a dedução exceder a que se faria no caso de serem vitalícios;

- b) o valor atual do usufruto obtém-se descontando ao valor da propriedade plena o valor da propriedade, calculado nos termos da regra antecedente, sendo o valor atual do uso e habitação igual a esse valor do usufruto, quando os direitos sejam renunciados, e a esse valor menos 30%, nos demais casos;
- c) o valor da pensão ou renda vitalícia determina-se aplicando ao produto da pensão ou renda anual por 20 as percentagens indicadas na alínea a), conforme a idade da pessoa ou pessoas de cuja vida dependa a subsistência da pensão ou renda e, se for temporária, o seu valor atual determina-se multiplicando seis décimas partes da pensão ou renda anual pelo número de anos por que deva durar, não podendo, porém, esse valor exceder o que a pensão ou renda teria se fosse vitalícia;
- d) o valor da pensão a pagar pelo superficiário será o produto das oito décimas partes do seu montante anual pelo número de anos por que deva durar, com o limite de 20;
- e) o valor de qualquer prestação, pensão ou renda perpétua será o produto do seu montante anual por 20;
- f) o valor patrimonial tributário do direito de propriedade do solo, quando o direito de superfície for perpétuo, será o correspondente a 20% do valor do terreno;
- g) o valor patrimonial tributário do direito de superfície perpétuo será igual ao valor da propriedade plena do imóvel, deduzido o valor da propriedade do solo, calculado nos termos da alínea anterior;
- h) o valor patrimonial tributário da propriedade do solo, quando o direito de superfície for temporário, obtém-se deduzindo ao valor da propriedade plena 10% por cada período indivisível de cinco anos, conforme o tempo por que aquele direito ainda deva durar, não podendo, porém, a dedução exceder 80%;
- i) o valor atual do direito de superfície temporário obtém-se descontando ao valor da propriedade plena o valor da propriedade do solo, calculado nos termos da alínea anterior;
- j) o valor do terreno de prédio rústico sujeito a direito de superfície será o correspondente a 20% do valor patrimonial tributário.

Artigo 14.º - Avaliação nos termos do CIMI

1 - Quando houver de proceder-se à avaliação de bens imóveis, à discriminação ou à destrinça de valores patrimoniais tributários de prédios já inscritos

na matriz, todas as diligências, procedimentos e critérios de avaliação serão os estabelecidos no CIMI.

2 - No caso de contratos de permuta de bens presentes por bens futuros, a avaliação do bem futuro será efetuada quando o bem adquirir a natureza de prédio, nos termos do CIMI.

3 - Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se que o bem futuro adquire a natureza de prédio quando, no caso de imóveis urbanos a construir, já se encontre aprovado o respetivo projeto de construção.

4 - Os valores dos bens ou direitos que não possam ser determinados por aplicação do CIMI são avaliados com base no valor normal de mercado.

5 - A avaliação prevista no número anterior é efetuada pelo perito local referido no n.º 1 do artigo 63.º do CIMI, sendo ainda aplicável o disposto nos artigos 76.º e 77.º do mesmo Código, quando for caso disso.

6 - O chefe de finanças pode dispensar a avaliação de bens a que se refere o n.º 2 do artigo 12.º sempre que, em face de informação fundamentada, se conclua que o valor declarado não se afasta, para menos, em mais de 10% do seu valor normal de mercado.

Artigo 15.º - Aquisições consideradas a título gratuito e oneroso

Nas transmissões de bens imóveis previstas nas alíneas a) e b) do artigo 3.º, o valor sujeito a imposto corresponde:

- a) à importância das entradas e das dívidas, ou do valor atual das pensões, calculado este nos termos da alínea c) do artigo 13.º, a título de tributação da aquisição onerosa;
- b) ao excedente do valor dos bens, a título de tributação da aquisição gratuita.

Artigo 16.º - Aplicação temporal do valor patrimonial tributário

O valor patrimonial tributário para efeitos deste imposto é o valor dos bens imóveis inscritos nas matrizes à data da liquidação.

CAPÍTULO IV: Taxas

Artigo 17.º - Taxas

1 - As taxas do IMT são as seguintes:

- a) aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente:

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 92.407	0	0
De mais de 92.407 e até 126.403	2	0,5379
De mais de 126.403 até 172.348	5	1,7274
De mais de 172.348 até 287.213	7	3,8361
De mais de 287.213 até 574.323	8	-
Superior a 574.323	6 (taxa única)	

(*) No limite superior do escalão.

b) aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, não abrangidas pela alínea anterior:

Valor sobre que incide o IMT (em euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 92.407	1	1,0000
De mais de 92.407 e até 126.403	2	1,2689
De mais de 126.403 até 172.348	5	2,2636
De mais de 172.348 até 287.213	7	4,1578
De mais de 287.213 até 550.836	8	-
Superior a 550.836	6 (taxa única)	

(*) No limite superior do escalão.

c) aquisição de prédios rústicos - 5%;

d) aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas - 6,5%.

2 - À aquisição onerosa de figuras parcelares do direito de propriedade aplica-se a taxa referida no número anterior correspondente à natureza dos bens sobre que incide o direito adquirido, sendo aplicável a taxa referida na alínea a) do número anterior apenas quando estiver em causa a transmissão do usufruto, uso e habitação ou direito de superfície, que incidam sobre prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

3 - Quando, relativamente às aquisições a que se referem as alíneas a) e b) do n.º 1, o valor sobre que incide o imposto for superior a € 92 407, é dividido em duas partes, sendo uma igual ao limite do maior dos escalões que nela couber, à qual se aplica a taxa média correspondente a este escalão, e outra, igual ao excedente, a que se aplica a taxa marginal respeitante ao escalão imediatamente superior.

4 - A taxa é sempre de 10%, não se aplicando qualquer isenção ou redução sempre que o adquirente tenha a residência ou sede em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças, sem prejuízo da isenção prevista no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 540/76, de 9 de julho.

5 - Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, a taxa aplicável aos montantes referidos na regra 18.ª do n.º 4 do artigo 12.º é a que corresponder à totalidade do preço acordado no contrato, não lhe sendo aplicável a taxa referida na alínea a) do n.º 1.

6 - Para efeitos das alíneas a) e b) do n.º 1, na transmissão de partes de prédio aplicam-se as seguintes regras:

- a) se no mesmo ato se transmitir a totalidade do prédio, a cada valor aplica-se a taxa correspondente à totalidade da transmissão;
- b) se no ato não se transmitir a totalidade do prédio, ao valor tributável aplica-se a taxa correspondente ao valor global do prédio tendo em consideração a parte transmitida.

7 - O disposto no n.º 4 não se aplica quando o adquirente seja pessoa singular.

Artigo 18.º - Aplicação temporal das taxas

1 - O imposto será liquidado pelas taxas em vigor ao tempo da ocorrência do facto tributário.

2 - Se ocorrer a caducidade da isenção, a taxa e o valor a considerar na liquidação serão os vigentes à data da liquidação.

3 - Quando, no caso referido no número anterior e após a aquisição dos bens, tenham ocorrido factos que alterem a sua natureza, o imposto será liquidado com base nas taxas e valores vigentes à data da transmissão.

CAPÍTULO V: Liquidação

Artigo 19.º - Iniciativa da liquidação

1 - A liquidação do IMT é de iniciativa dos interessados, para cujo efeito devem apresentar, em qualquer serviço de finanças ou por meios eletrónicos, uma declaração de modelo oficial devidamente preenchida.

2 - A liquidação é promovida oficiosamente pelos serviços de finanças que forem competentes e sempre que os interessados não tomem a iniciativa de o fazer dentro dos prazos legais, bem como quando houver lugar a qualquer liquidação adicional, sem prejuízo dos juros compensatórios a que haja lugar e da penalidade que ao caso couber.

3 - A declaração prevista no n.º 1 deve também ser apresentada, em qualquer serviço de finanças ou por meios eletrónicos, antes do ato ou facto translativo dos bens, nas situações de isenção.

Artigo 20.º - Conteúdo da declaração

1 - Para efeitos da liquidação, deve o interessado fornecer os seguintes elementos:

- a) a identificação dos imóveis ou a indicação de estarem omissos nas matrizes, bem como o valor constante do ato ou do contrato;
- b) o valor atribuído aos bens, com especificação do que corresponder às partes integrantes cujo valor não esteja compreendido no valor patrimonial tributário dos respetivos prédios;
- c) informação sobre se a aquisição vai ou não ser feita no âmbito de um dos atos ou contratos previstos no n.º 3 do artigo 2.º, juntando cópia do respetivo documento nos casos previstos nas suas alíneas a) e b);
- d) os demais esclarecimentos indispensáveis à exata liquidação do imposto.

2 - Nos contratos de permuta de bens presentes por bens futuros em que estes já se encontrem determinados com base em projeto de construção aprovada pela câmara municipal, deve o interessado juntar à declaração referida no artigo anterior cópia da planta de arquitetura devidamente autenticada.

3 - Quando se tratar de alienação de heranças ou de quinhões hereditários, devem declarar-se todos os bens imóveis e indicar-se a quota-parte que o alienante tem na herança.

4 - Em caso de transmissão parcial de prédios inscritos em matrizes cadastrais, devem declarar-se as parcelas compreendidas na respetiva fração do prédio.

Artigo 21.º - Competência para a liquidação

1 - O IMT é liquidado pelos serviços centrais da Direção-Geral dos Impostos, com base na declaração do sujeito passivo ou oficiosamente, considerando-se, para todos os efeitos legais, o ato tributário praticado no serviço de finanças competente.

2 - Para efeitos do número anterior, são aplicáveis as regras seguintes:

- a) quando a liquidação for efetuada com base na declaração do sujeito passivo, considera-se competente para a liquidação do IMT, o serviço de finanças onde é apresentada a declaração referida no n.º 1 do artigo 19.º;
- b) nos casos em que a liquidação é promovida oficiosamente considera-se competente para a liquidação do IMT, o serviço de finanças da área da situação dos prédios, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

3 - Nas alienações de herança ou de quinhão hereditário, bem como no caso de transmissões por partilha judicial ou extrajudicial, a liquidação do IMT é sempre promovida pelo serviço de finanças competente para a liquidação do imposto do selo.

4 - Nos casos previstos no numero anterior, se não houver lugar a liquidação de imposto do selo, a liquidação do IMT é promovida pelo serviço de finanças onde estiverem situados os bens, e se estes ficarem situados na área de mais de um serviço de finanças, por aquele a que pertencerem os de maior valor patrimonial tributário.

Artigo 22.º - Momento da liquidação

1 - A liquidação do IMT precede o ato ou facto translativo dos bens, ainda que a transmissão esteja subordinada a condição suspensiva, haja reserva de propriedade, bem como nos casos de contrato para pessoa a nomear nos termos previstos na alínea b) do artigo 4.º, salvo quando o imposto deva ser pago posteriormente, nos termos do artigo 36.º.

2 - Nas transmissões previstas nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto é liquidado antes da celebração do contrato-promessa, antes da cessão da posição contratual, da outorga notarial da procuração ou antes de ser lavrado o instrumento de substabelecimento, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 - Sempre que o contrato definitivo seja celebrado com um dos contraentes previstos nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 3 do artigo 2.º, ou que o facto tributário ocorra antes da celebração do contrato definitivo que opere a transmissão jurídica do bem, e o contraente já tenha pago o imposto devido por esse facto, só há lugar a liquidação adicional quando o valor que competir à transmissão definitiva for superior ao que serviu de base à liquidação anterior, procedendo-se à anulação parcial ou total do imposto se o adquirente beneficiar de redução de taxa ou de isenção.

4 - Não se realizando dentro de dois anos o ato ou facto translativo por que se pagou o IMT, fica sem efeito a liquidação.

Artigo 23.º - Liquidações com base em documentos oficiais

Nas transmissões operadas por divisão, partilha, arrematação, venda judicial ou administrativa, adjudicação, transação ou conciliação, servem de base à liquidação os correspondentes instrumentos legais.

Artigo 24.º - Direito de preferência

1 - Se, por exercício judicial de direito de preferência, houver substituição de adquirentes, só se liquidará imposto ao preferente se o que lhe

competir for diverso do liquidado ao preferido, arrecadando-se ou anulando-se a diferença.

2 - Se o preferente beneficiar de isenção, procede-se à anulação do imposto liquidado ao preferido, e aos correspondentes averbamentos.

Artigo 25.º - Contratos para pessoa a nomear

1 - Nos contratos para pessoa a nomear, o contraente originário, seu representante ou gestor de negócios pode apresentar no serviço de finanças que procedeu à liquidação do imposto, para os efeitos previstos na alínea b) do artigo 4.º, até cinco dias após a celebração do contrato, declaração, por escrito, contendo todos os elementos necessários para a completa identificação do terceiro para quem contratou, ainda que se trate de pessoa coletiva em constituição, desde que seja indicada a sua denominação social ou designação e o nome dos respetivos fundadores ou organizadores.

2 - Uma vez feita a declaração, antes ou depois da celebração do contrato, não é possível identificar pessoa diferente.

3 - Se vier a ser nomeada a pessoa identificada na declaração, averba-se a sua identidade na declaração para efeitos de liquidação de IMT e procede-se à anulação deste se a pessoa nomeada beneficiar de isenção.

Artigo 26.º - Alienações de quinhão hereditário

1 - Nas alienações de quinhão hereditário, quando não se conheça a quota do co-herdeiro alienante, o IMT é calculado sobre o valor constante do contrato em relação aos bens imóveis, devendo proceder-se à correção da liquidação logo que se determine a quota-parte dos bens respeitantes ao co-herdeiro.

2 - A partilha não pode efetuar-se sem que, sendo caso disso, a liquidação esteja corrigida.

Artigo 27.º - Liquidação relativa a prédio omissos

Nos casos previstos no n.º 2 do artigo 12.º, o imposto é liquidado sobre o valor constante do ato ou contrato, corrigindo-se oficiosamente a liquidação, sendo caso disso, logo que o valor da avaliação, a efetuar nos termos do CIMI, se torne definitivo.

Artigo 28.º - Transmissão de fração de prédio ou fração de parcela cadastral

1 - Se se transmitir parte de prédio ou fração de parcela cadastral, o imposto é liquidado sobre o valor constante do ato ou do contrato, procedendo-se seguidamente, sempre que for necessário para se apurar o valor correspondente

à parte transmitida, à discriminação do valor patrimonial tributário de todo o prédio ou de toda a parcela, corrigindo-se a liquidação, sendo caso disso.

2 - A discriminação é efetuada nos termos do CIMI, correndo as respetivas despesas por conta do Estado.

Artigo 29.º - Mudança nos possuidores de bens

1 - Todas as vezes que ocorra mudança nos possuidores de bens sem que tenha sido pago IMT, são notificados os novos possuidores para apresentarem, dentro de 30 dias, os títulos da sua posse.

2 - Concluindo-se desses títulos que se operou transmissão de imóveis a título oneroso, o chefe de finanças liquida imediatamente o imposto se lhe competir ou comunicará o facto ao serviço de finanças competente, sem prejuízo das sanções que ao caso couberem.

3 - Se os novos possuidores não apresentarem os títulos da sua posse, presume-se, salvo prova em contrário, que os bens foram adquiridos a título gratuito, liquidando-se o correspondente imposto do selo.

Artigo 30.º - Valor patrimonial tributário excessivo

1 - Antes da celebração do ato ou contrato, os sujeitos passivos podem requerer, ao abrigo do CIMI, a avaliação de imóveis quando fundamentadamente considerem excessivo o valor patrimonial tributário inscrito na matriz que serviu de base à liquidação do IMT, procedendo-se à reforma da liquidação, sendo caso disso, logo que a avaliação se torne definitiva.

2 - O resultado da avaliação efetuada nos termos do número anterior, será levado à matriz para todos os efeitos legais.

Artigo 31.º - Liquidação adicional

1 - Em caso de omissão de bens ou valores sujeitos a tributação ou havendo indícios fundados de que foram praticados ou celebrados atos ou contratos com o objetivo de diminuir a dívida de imposto ou de obter outras vantagens indevidas, são aplicáveis os poderes de correção atribuídos à administração fiscal pelo presente Código ou pelas demais leis tributárias.

2 - Quando se verificar que nas liquidações se cometeu erro de facto ou de direito, de que resultou prejuízo para o Estado, bem como nos casos em que haja lugar a avaliação, o chefe do serviço de finanças onde tenha sido efetuada a liquidação ou entregue a declaração para efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 19.º, promove a competente liquidação adicional.

3 - A liquidação só pode fazer-se até decorridos quatro anos contados da liquidação a corrigir, exceto se for por omissão de bens ou valores, caso em

que poderá ainda fazer-se posteriormente, ficando ressalvado, em todos os casos, o disposto no artigo 35.º.

4 - A liquidação adicional deve ser notificada ao sujeito passivo, nos termos previstos no Código de Procedimento e de Processo Tributário, a fim de efetuar o pagamento e, sendo caso disso, poder utilizar os meios de defesa aí previstos.

Artigo 32.º - Isenção técnica

1 - Não há lugar ao pagamento sempre que o montante de imposto liquidado seja inferior a € 10 por cada documento de cobrança que for de processar.

2 - O limite a que se refere o número anterior é elevado para € 25 por cada documento de cobrança que for de processar, nos casos de liquidação adicional.

Artigo 33.º - Juros compensatórios

1 - Sempre que, por facto imputável ao sujeito passivo, for retardada a liquidação de imposto devido, a este acrescerão juros compensatórios nos termos do artigo 35.º da Lei Geral Tributária.

2 - Os juros serão contados dia a dia, desde o termo do prazo para o pedido de liquidação até à data em que a falta for suprida, dentro do prazo fixado no artigo 35.º do presente Código.

Artigo 34.º - Caducidade da isenção - Pedido de liquidação

1 - No caso de ficar sem efeito a isenção ou a redução de taxas, nos termos do artigo 11.º, devem os sujeitos passivos solicitar, no prazo de 30 dias, a respetiva liquidação.

2 - O pedido é efetuado em declaração de modelo oficial e deve ser entregue no serviço de finanças onde foi apresentada a declaração referida no artigo 19.º ou caso não tenha havido lugar a essa apresentação, no serviço de finanças da localização do imóvel.

Artigo 35.º - Caducidade do direito à liquidação

1 - Só pode ser liquidado imposto nos oito anos seguintes à transmissão ou à data em que a isenção ficou sem efeito, sem prejuízo do disposto no número seguinte e, quanto ao restante, nos artigos 45.º e 46.º da lei geral tributária.

2 - Sendo desconhecida a quota do co-herdeiro alienante, para efeitos do artigo 26.º, aos oito anos acrescerá o tempo por que o desconhecimento tiver durado.

3 - Nos atos ou contratos por documento particular autenticado, ou qualquer outro título, quando essa forma seja admitida em alternativa à escritura

pública, o prazo de caducidade do imposto devido conta-se a partir da data da promoção do registo predial.

CAPÍTULO VI: Cobrança

Artigo 36.º - Prazos para pagamento

1 - O IMT deve ser pago no próprio dia da liquidação ou no 1.º dia útil seguinte, sob pena de esta ficar sem efeito, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 - Se a transmissão se operar por ato ou contrato celebrado no estrangeiro, o pagamento do imposto deve efetuar-se durante o mês seguinte.

3 - Se os bens se transmitirem por arrematação e venda judicial ou administrativa, adjudicação, transação e conciliação, o imposto será pago dentro de 30 dias contados da assinatura do respetivo auto ou da sentença que homologar a transação.

4 - Quando qualquer dos atos referidos no número anterior não opere a transmissão dos bens, o imposto, quando devido, deve ser pago nos termos gerais.

5 - O imposto deve ser pago no prazo de 30 dias a contar, da notificação nos casos previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 31.º, do trânsito em julgado da sentença no caso do artigo 24.º, e da data do contrato, se o adquirente já estiver usufruindo os bens, ou da data da tradição, nas promessas de aquisição e alienação ou troca.

6 - Se caducar qualquer isenção ou redução de taxas, o imposto deve ser pago no prazo previsto no n.º 1 do artigo 34.º.

7 - Nas partilhas judiciais e extrajudiciais, o imposto deve ser pago nos 30 dias posteriores ao ato.

8 - Sempre que o IMT seja liquidado conjuntamente com o imposto do selo, o seu pagamento deve ser efetuado no prazo da respetiva notificação.

9 - No caso previsto na alínea e) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto deve ser pago nos termos seguintes:

- a) no prazo de 30 dias a contar da data da celebração do contrato definitivo;
- b) no prazo de 30 dias a contar da data da decisão que não reconheceu o direito à exclusão, quando o interessado tiver requerido a prova prevista na alínea g) do artigo 4.º.

10 - No caso previsto no n.º 3 do artigo 5.º, o imposto deve ser pago nos termos seguintes:

- a) tratando-se de prédios a construir, antes da celebração do contrato;
- b) nas demais situações, no prazo de 30 dias a contar da data da aquisição pelo alienante.

11 - Nos casos em que houver prazo de pagamento fixado em legislação especial, o IMT deve ser pago nesse prazo.

Artigo 37.º - Local de pagamento

1 - O IMT é pago nas tesourarias de finanças ou em qualquer outro local autorizado nos termos da lei, mediante documento de cobrança de modelo oficial.

2 - A prova do pagamento do IMT é feita mediante a apresentação da declaração referida no artigo 19.º, acompanhada do comprovativo da cobrança.

Artigo 38.º - Consequências do não pagamento

1 - Se o imposto não for pago antes do ato ou facto translativo, ou a sua liquidação não for pedida, devendo-o ser, dentro dos prazos fixados para o pagamento no artigo 36.º, o chefe de finanças promove a sua liquidação oficiosa e notifica o sujeito passivo para pagar no prazo de 30 dias, sem prejuízo dos juros compensatórios e da sanção que ao caso couber.

2 - Sendo a liquidação requerida pelo sujeito passivo depois do ato ou facto translativo ou de decorridos os prazos previstos no artigo 36.º, o imposto deve ser pago no próprio dia, sem prejuízo dos juros compensatórios e da sanção que ao caso couber.

3 - Quando o imposto, depois de liquidado, não for pago até ao termo dos prazos a que referem os n.ºs 1 e 2, começarão a contar-se juros de mora e será extraída pelos serviços competentes certidão de dívida para cobrança coerciva.

Artigo 39.º - Privilégio mobiliário e imobiliário

O IMT goza dos privilégios creditórios previstos nos artigos 738.º e 744.º do Código Civil para a sís.

Artigo 40.º - Prescrição

1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, o IMT prescreve nos termos dos artigos 48.º e 49.º da lei geral tributária.

2 - Sendo desconhecida a quota do co-herdeiro alienante, para efeitos do artigo 26.º, ao prazo de prescrição acresce o tempo por que o desconhecimento tiver durado.

3 - Verificando-se caducidade de benefícios, o prazo de prescrição conta-se a partir da data em que os mesmos ficaram sem efeito.

4 - Nos atos ou contratos por documento particular autenticado, ou qualquer outro título, quando essa forma seja admitida em alternativa à escritura pública, o prazo de prescrição do imposto devido conta-se a partir da data da promoção do registo predial.

CAPÍTULO VII: Garantias

Artigo 41.º - Garantias

1 - Sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes, os sujeitos passivos podem socorrer-se dos meios de garantia previstos na Lei Geral Tributária e no Código de Procedimento e de Processo Tributário.

2 - Para efeitos do disposto neste artigo e seguintes, é competente o serviço de finanças que tenha efetuado a liquidação.

Artigo 42.º - Revisão oficiosa da liquidação

À revisão oficiosa da liquidação aplica-se o disposto no artigo 78.º da Lei Geral Tributária.

Artigo 43.º - Legitimidade para reclamar ou impugnar

1 - Os sujeitos passivos e as pessoas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelo pagamento do imposto podem reclamar contra a respetiva liquidação, ou impugná-la, com os fundamentos e nos termos estabelecidos no Código de Procedimento e de Processo Tributário.

2 - Quando se invocar, como prova de um dos fundamentos alegados, documento ou sentença superveniente, os prazos contam-se desde a data em que se tornar possível obter o documento ou do trânsito em julgado da sentença.

Artigo 44.º - Anulação por ato ou facto que não se realizou

1 - A anulação da liquidação de imposto pago por ato ou facto translativo que não chegou a concretizar-se pode ser pedida a todo o tempo, com o limite de um ano após o termo do prazo de validade previsto no n.º 4 do artigo 22.º, em processo de reclamação ou de impugnação judicial.

2 - Quando tiver havido tradição dos bens para o reclamante ou impugnante ou este os tiver usufruído, o imposto será anulado em importância equivalente ao produto da sua oitava parte pelo número de anos completos que faltarem para oito, de acordo com a data em que o mesmo abandonou a posse.

Artigo 45.º - Anulação proporcional

1 - Se antes de decorridos oito anos sobre a transmissão, vier a verificar-se a condição resolutiva ou se der a resolução do contrato, pode obter-se, por meio de reclamação ou de impugnação judicial, a anulação proporcional do IMT.

2 - Os prazos para deduzir a reclamação ou a impugnação com tais fundamentos contam-se a partir da ocorrência do facto.

3 - O imposto é anulado em importância equivalente ao produto da sua oitava parte pelo número de anos completos que faltarem para oito.

Artigo 46.º - Reembolso do imposto

1 - Anulada a liquidação, quer oficiosamente, quer por decisão da entidade ou tribunal competente, com trânsito em julgado, efetua-se o respetivo reembolso.

2 - Não há lugar a anulação sempre que o montante de imposto a anular seja inferior a € 10.

3 - São devidos juros indemnizatórios, nos termos do artigo 43.º da Lei Geral Tributária que são liquidados e pagos nos termos do Código de Procedimento e de Processo Tributário.

Artigo 47.º - Reembolso independentemente da anulação

(Revogado)

CAPÍTULO VIII: Fiscalização

Artigo 48.º - Obrigações de cooperação dos tribunais

1 - Os juízes de paz devem remeter ao serviço de finanças competente, até ao dia 15 de cada mês, uma cópia dos autos de conciliação lavrados no mês anterior pelos quais se operaram ou venham a operar transmissões de imóveis a título oneroso.

2 - Os juízes de paz não podem entregar aos interessados os autos de conciliação sem neles averbarem o número e a data do documento de cobrança do IMT, quando devido, e a tesouraria onde tiver sido pago.

3 - Não pode ser ordenada entrega de bens imóveis a preferentes sem estes apresentarem documento comprovativo de estar paga, ou não ser devida, diferença de IMT.

4 - Os secretários judiciais e os secretários técnicos de justiça remetem igualmente uma participação, em duplicado, dos termos ou documentos de transação, das liquidações e partilhas de estabelecimentos comerciais ou industriais ou de sociedades, das partilhas e divisões de coisa comum de que façam parte bens imóveis, bem como das sentenças que reconheçam direitos de preferência, que tenham sido concluídos ou lavrados no mês anterior e pelos quais se operaram ou venham a operar transmissões sujeitas a IMT.

Artigo 49.º - Obrigações de cooperação dos notários e de outras entidades

1 - Quando seja devido IMT, os notários e outros funcionários ou entidades que desempenhem funções notariais, bem como as entidades e profissionais com competência para autenticar documentos particulares que titulem atos ou contratos sujeitos a registo predial, não podem lavrar as escrituras, quaisquer outros instrumentos notariais ou documentos particulares ou autenticar documentos particulares que operem transmissões de bens imóveis nem proceder ao reconhecimento de assinaturas nos contratos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, sem que lhes seja apresentado o extrato da declaração referida no artigo 19.º acompanhada do correspondente comprovativo da cobrança, que arquivarão, disso fazendo menção no documento a que respeitam, sempre que a liquidação deva preceder a transmissão.

2 - Caso se alegue extravio, os referidos documentos podem ser substituídos, conforme os casos, por certidão ou fotocópia autenticada, passada pelos serviços emitentes dos documentos originais.

3 - Havendo lugar a isenção, as entidades referidas no n.º 1 devem averbar a isenção e exigir o documento comprovativo que arquivam.

4 - As entidades referidas no n.º 1 devem submeter, até ao dia 15 de cada mês, à Direção-Geral dos Impostos, em suporte eletrónico, os seguintes elementos:

- a) uma relação dos atos ou contratos sujeitos a IMT, ou dele isentos, efetuados no mês antecedente, contendo, relativamente a cada um desses atos, o número, data e importância dos documentos de cobrança ou os motivos da isenção, nomes dos contratantes, artigos matriciais e respetivas freguesias, ou menção dos prédios omissos;
- b) cópia das procurações que confirmam poderes de alienação de bens imóveis em que por renúncia ao direito de revogação ou cláusula de natureza semelhante o representado deixe de poder revogar a procuração, bem como dos respetivos subestabelecimentos, referentes ao mês anterior;
- c) cópia das escrituras ou documentos particulares autenticados de divisões de coisa comum e de partilhas de que façam parte bens imóveis.

5 - A obrigação a que se refere o número anterior compete também às entidades e profissionais que autenticam documentos particulares, ou qualquer outro título, quando essa forma seja admitida em alternativa à escritura pública, ou reconheçam as assinaturas neles apostas.

6 - São solidariamente responsáveis com o sujeito passivo pelo pagamento do imposto os notários que celebrem escrituras públicas e as pessoas que, por qualquer outra forma, intervenham nos documentos particulares autenticados, ou qualquer outro título, quando essa forma seja admitida em alternativa à escritura pública, desde que tenham colaborado na falta de liquidação ou arrecadação do imposto ou, na data daquela intervenção, receção ou utilização, não tenham exigido o documento comprovativo do pagamento ou da isenção, se for caso disso.

Artigo 50.º - Atos relativos a bens imóveis sujeitos a registo

Nenhum facto, ato ou negócio jurídico relativo a bens imóveis sujeitos a registo pode ser definitivamente registado sem que se mostre pago o IMT que seja devido.

Artigo 51.º - Obrigações dos serviços do Ministério dos Negócios Estrangeiros

1 - Os serviços competentes do Ministério dos Negócios Estrangeiros não podem legalizar nenhum documento comprovativo de transmissão de imóveis situados em Portugal, operada no estrangeiro, sem que lhe seja apresentado o documento de cobrança do IMT, quando devido, devendo averbar-se no mencionado documento, o número, a data e a tesouraria onde o pagamento foi efetuado.

2 - Os serviços referidos no número anterior devem remeter à Autoridade Tributária e Aduaneira, por via eletrónica, até ao dia 15 de abril, 15 de julho, 15 de outubro e 15 de janeiro, uma relação referente aos atos ou contratos celebrados no estrangeiro e legalizados no trimestre anterior.

3 - A relação referida no número anterior deve indicar o tipo de ato ou contrato, a data da legalização, o serviço de finanças em que o IMT foi liquidado, o número, data e importância do respetivo documento de cobrança, nomes dos outorgantes, artigos matriciais e respetivas freguesias, ou menção dos prédios omissos.

Artigo 52.º - Não atendimento de documentos ou títulos respeitantes a transmissões

Salvo disposição de lei em contrário, não podem ser atendidos em juízo, nem perante qualquer autoridade, autarquia local, repartição pública e pessoa coletiva de utilidade pública, os documentos ou títulos respeitantes a transmissões pelas quais se devesse ter pago IMT, sem a prova de que o pagamento foi feito ou de que dele estão isentas.

Artigo 53.º - Entregas de bens por parte dos testamentários

e cabeças de casal

Os testamentários e cabeças de casal não devem fazer entrega de quaisquer legados ou quinhões de heranças constituídos por bens imóveis sem que o IMT tenha sido pago, quando devido, ficando solidariamente responsáveis com os sujeitos passivos se a fizerem.

Artigo 54.º - Obrigações de fiscalização das autoridades públicas em geral

1 - O cumprimento das obrigações impostas por este diploma é fiscalizado, em geral, e dentro dos limites da respetiva competência, por todas as autoridades, autarquias locais, repartições públicas e pessoas coletivas de utilidade pública, e, em especial, pela Direção-Geral dos Impostos.

2 - Os serviços da Direção-Geral dos Impostos, em especial os serviços de finanças, devem verificar os documentos que, nos termos dos artigos anteriores ou de outras disposições legais, lhes forem enviados por quaisquer entidades, promovendo as liquidações ou reforma das mesmas a que houver lugar, incluindo as motivadas por reconhecimento indevido de benefícios fiscais, sem prejuízo da responsabilidade que for de imputar ao autor do ato.

3 - No caso de se tratar de aquisição de prédio ou fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação, a verificação a que se refere o número anterior é feita, designadamente, através do processo administrativo de reconhecimento de benefício fiscal em sede de IMT.

CAPÍTULO IX: Disposições diversas

Artigo 55.º - Direito de preferência de organismos públicos

1 - Se, por indicação inexata do preço, ou simulação deste, o imposto tiver sido liquidado por valor inferior ao devido, o Estado, as autarquias locais e demais pessoas coletivas de direito público, representados pelo Ministério Público, poderão preferir na venda, desde que assim o requeiram perante os tribunais comuns e provem que o valor por que o IMT deveria ter sido liquidado excede em 30% ou em € 5.000, pelo menos, o valor sobre que incidiu.

2 - A ação deve ser proposta em nome do organismo que primeiro se dirigir ao agente do Ministério Público junto do tribunal competente, e dentro do prazo de seis meses a contar da data do ato ou contrato, quando a liquidação do imposto tiver precedido a transmissão, ou da data da liquidação, no caso contrário.

3 - O Ministério Público deve requisitar ao serviço de finanças que liquidou o imposto os elementos de que ele já disponha ou possa obter para comprovar os factos alegados pelo autor.

4 - Os bens são entregues ao preferente mediante depósito do preço inexatamente indicado ou simulado e do imposto liquidado ao preferido.

5 - Com vista a permitir o exercício do direito de preferência das autarquias locais previsto no presente artigo, a Direção-Geral dos Impostos disponibiliza, por via eletrónica, à câmara municipal da área da situação do imóvel a informação relativa às escrituras e aos documentos particulares autenticados efetuados no mês anterior.