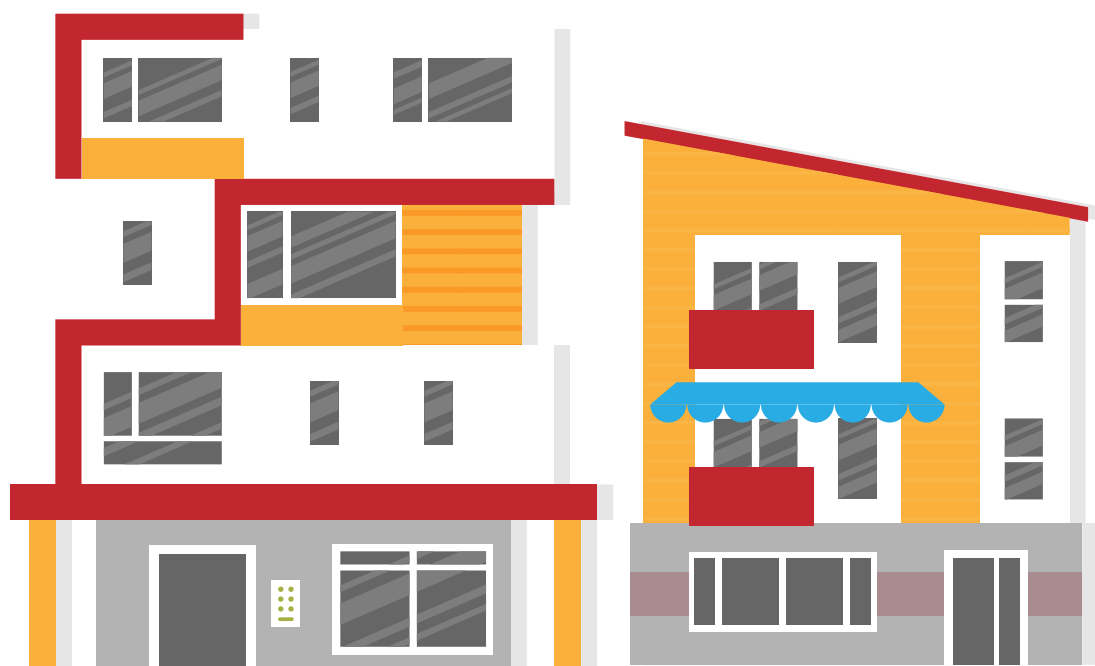


OS MEUS DIREITOS E DEVERES COMO PROPRIETÁRIO DE UM PRÉDIO



ÍNDICE

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS	3
Taxas	3
Declaração modelo 1	3
Pagamento	4
Dedução relativa a dependentes	5
ISENÇÕES	5
Isenção para habitação própria e permanente	5
Prazo para pedir de isenção	6
Arrumos, despensas e garagens	6
Prédio destinado a arrendamento	7
Isenção para prédios de reduzido valor patrimonial de contribuintes com baixos rendimentos	7
Perda de benefício	8
Exceção - proprietário que não tem atualmente residência própria e permanente	8
Heranças Indivisas	8
Outros benefícios fiscais	8
Perda de benefício	9
Período do benefício	9
ADICIONAL AO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (AIMI)	9
Taxas	9
Pagamento	10
Casados e Unidos de fato – opção pela tributação conjunta	10
Herança indivisa – tributação nos herdeiros	10
INFORMAÇÕES DIVERSAS	11
Caderneta predial	11
Certidão predial	11
Reclamação por incorreção na inscrição da matriz	11
Bem comum do casal apenas em nome de um dos cônjuges	12

IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

A titularidade da propriedade de um prédio em território nacional está sujeita a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

O IMI incide sobre o valor patrimonial tributário (VPT) dos prédios rurais e urbanos situados no território português, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizam.

O IMI é devido pelos proprietários, usufrutuários ou superficiários que constem nas matrizes prediais a 31 de dezembro do ano a que o imposto respeita.

Taxas

As taxas gerais do IMI são as seguintes:

- Prédios rústicos: **0,8%**;
- Prédios urbanos: **0,3% a 0,45%**.
- Prédios cujos proprietários sejam pessoas coletivas que tenham domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a regime fiscal claramente mais favorável, ou sejam dominadas ou controladas, direta ou indiretamente, por quem tenha essa condição¹: **7,5%**.

3 | 13

Compete aos municípios, anualmente, mediante deliberação da assembleia municipal, fixar as taxas dos prédios urbanos. Podem ainda aprovar a aplicação de taxas agravadas ou minoradas, por exemplo, para os prédios devolutos ou em ruínas, ou para prédios inseridos em zonas objeto de operações de reabilitação urbana.

A taxa de IMI incide sobre o valor patrimonial tributário (VPT) calculado pela AT, que tem em conta, por exemplo, as características do prédio, as áreas de construção, finalidade, preço de construção por m² e idade do prédio, a localização e indicadores de qualidade e conforto.

Declaração modelo 1

O modelo 1 do IMI, é a declaração que deve ser utilizada para registar um prédio ou alterar qualquer elemento constante na matriz predial.

Preencha e entregue a **declaração modelo 1 do IMI** através do Portal das Finanças, em **Imposto Municipal sobre Imóveis > Modelo 1 (Inscrição/Atualização) > Entregar Declaração**, no prazo de **60 dias**, quando se verificarem, nomeadamente, as seguintes situações:

¹ - País, território ou região constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro, alterada pela [Portaria n.º 309-A/2020, de 31 de dezembro](#). Em vigor e com efeito desde 1 de janeiro de 2021.

- A alteração da espécie/classificação do prédio urbano entre: Habitação, Comércio, Indústria, Serviços, Terreno para Construção ou Outros;
- A conclusão das obras de edificação, melhoramento, ampliação ou reconstrução;
- O conhecimento de que o prédio urbano não se encontra inscrito na matriz (prédio omissos).

É disponibilizada a opção de pré-preenchimento da declaração com os elementos conhecidos.

Deve ainda apresentar, consoante os casos, conjuntamente com a declaração modelo 1 do IMI, os seguintes documentos:

- Plantas de arquitetura das construções correspondentes às telas finais aprovadas pela Câmara Municipal onde se situa o prédio, ou fotocópias autenticadas das mesmas;
- Plantas da sua responsabilidade no caso de construções não licenciadas, exceto em relação aos prédios cuja data de construção é anterior a 7 de agosto de 1951;
- Fotocópia do alvará de loteamento para os lotes de terreno para construção. Caso não exista loteamento aquela fotocópia deve ser substituída por fotocópia do alvará de licença de construção, projeto aprovado ou documento comprovativo da viabilidade construtiva.

4 | 13

Fica dispensado da sua entrega se os elementos entregues e aprovados na câmara municipal foram por esta entidade enviados à AT.

Pode ainda entregar a declaração em qualquer Serviço de Finanças (pode agendar um [atendimento por marcação](#)).

Pagamento

O IMI é pago anualmente:

- Numa prestação única, no mês de **maio**, quando o seu montante seja **igual ou inferior a 100€**;
- Em **duas** prestações, nos meses de **maio e novembro**, quando o seu montante seja **superior a 100 € e igual ou inferior a 500 €**;
- Em **três** prestações, nos meses de **maio, agosto e novembro**, quando o seu montante seja **superior a 500 €**.

Pode optar pelo pagamento da totalidade do imposto, no mês de maio, seja qual for o montante.

Para saber sobre os seus pagamentos a decorrer e em falta consulte o Portal das Finanças em: [Situação Fiscal - Pagamentos](#).

Para informações sobre onde pagar, consulte o folheto [Como pagar impostos em Portugal](#).

Dedução relativa a dependentes

Os municípios podem fixar uma dedução² do IMI, a aplicar ao prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do proprietário ou do seu agregado familiar, atendendo ao número de dependentes ([art.º 13.º do Código do IRS](#)) que compõem o agregado familiar do proprietário a 31 de dezembro do ano anterior àquele a que respeita o imposto, de acordo com a seguinte tabela:

Número de dependentes a cargo	Dedução fixa
1	30 €
2	70 €
3 ou mais	140 €

Esta dedução aplica-se à coleta do prédio ou parte de prédio urbano afeto a habitação própria e permanente quando o proprietário ou o seu agregado familiar nele tiver fixado o respetivo domicílio fiscal.

5 | 13

Esta isenção é automática, anualmente reconhecida pela AT com base na informação constante nas matrizes prediais, no registo de contribuintes e nas declarações de rendimentos entregues.

ISENÇÕES

Isenção para habitação própria e permanente

Pode beneficiar da isenção do IMI do prédio urbano afeto à habitação própria e permanente³, desde que:

- Os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais **construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso sejam** destinados à habitação própria e permanente, sejam afetos a tal fim **no prazo de 6 meses** após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário; e
- O rendimento bruto total do agregado no ano anterior não exceda **153 300 €**; e
- O **valor patrimonial tributário (VPT)** do prédio não exceda **125 000 €**.

Esta isenção é automática nas situações de aquisição onerosa – com base nos elementos que a AT disponha - e só pode ser usufruída **duas** vezes pelo mesmo contribuinte ou agregado familiar, em momentos temporais diferentes.

² - [Art.º 112.º-A do Código do IMI](#).

³ - Nos termos do [n.º 1 do art.º 46.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais \(EBF\)](#).

A isenção é reconhecida por um período de **3 anos**, prorrogáveis por mais 2 anos, mediante deliberação da assembleia municipal, comunicada à AT, por transmissão eletrônica de dados, até 31 de dezembro, para vigorar no ano seguinte.⁴

Prazo para pedir de isenção

Nas situações em que a isenção não seja automática, deve apresentar o pedido no prazo de **60 dias após o decurso dos 6 meses previstos** para afetar o prédio à habitação própria e permanente, através do Portal das Finanças em: [Pedidos de Isenção IMI > Submeter Pedido Isenção IMI](#).

Se esta afetação ocorrer depois daquele prazo de **6 meses** ou se o pedido for apresentado para além dos **60 dias**, a isenção iniciar-se-á no ano da afetação ou do pedido, terminando no ano em que findaria se os prazos tivessem sido cumpridos.

Considera-se existir afetação do prédio à habitação própria e permanente do contribuinte, ou do seu agregado familiar, se aí se fixar o respetivo domicílio fiscal.

Arrumos, despensas e garagens

Os arrumos, despensas e garagens, ainda que fisicamente separados do prédio destinado à habitação própria e permanente, ou do agregado familiar, mas integrando o mesmo edifício ou conjunto habitacional, podem beneficiar de isenção do IMI.

A isenção é concedida nos mesmos termos do prédio para habitação que está associado, desde que seja utilizado como complemento da habitação isenta.

Se estes complementos da habitação isenta tiverem inscrição matricial autónoma, o pedido de isenção do IMI deve fazer referência à fração ou parte da fração correspondente àquelas dependências, bem como à inscrição matricial da habitação isenta.

No entanto, se a fração ou parte da fração foram adquiridas em momento posterior à habitação isenta, o pedido de isenção deve ser requerido no prazo de **60 dias** contados da data de aquisição. A isenção terminará no ano em que finda a isenção da habitação.

⁴ - Aplica-se aos prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais cuja construção, ampliação, melhoramento ou aquisição a título oneroso tenha ocorrido no ano de 2022 ou que, tendo ocorrido em momento anterior, tenham beneficiado da isenção prevista no n.º 1 do art.º 46.º do EBF em 2022, sendo nesses casos deduzido ao período de duração da isenção os anos já decorridos ([n.º 5 do art.º 46.º do EBF](#) na redação dada pela [Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro](#)).

Prédio destinado a arrendamento

Pode beneficiar de isenção do IMI nas mesmas condições anteriormente referidas, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação permanente do inquilino.

Esta isenção poderá ser reconhecida ao mesmo proprietário por cada prédio ou parte de prédio arrendado para habitação.

O período de isenção é de 3 anos, contados desde a data da celebração do 1.º contrato de arrendamento, e somente abrange os prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário (VPT) não exceda 125 000 €.

Os arrumos, despensas e garagens do prédio arrendado, estão igualmente isentos nas condições antes referidas para o prédio afeto a habitação própria e permanente desde que sejam utilizados exclusivamente pelo inquilino ou pelo seu agregado familiar.

O reconhecimento desta isenção está sujeito a requerimento do contribuinte/proprietário.

7 | 13

Isenção para prédios de reduzido valor patrimonial de contribuintes com baixos rendimentos

Pode beneficiar de isenção para o prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do proprietário, ou do seu agregado familiar e para os prédios rústicos, nas seguintes condições⁵:

- O rendimento bruto total do agregado familiar não exceda 2,3 vezes o valor de 14 IAS; e
- O valor patrimonial tributário (VPT) global da totalidade dos prédios rústicos e urbanos pertencentes ao agregado familiar não exceda 10 vezes o valor de 14 IAS. Em caso de compropriedade, o VPT global é o que, proporcionalmente, corresponder à quota do proprietário e dos restantes membros do seu agregado familiar.

Para efeitos deste benefício são considerados os rendimentos do agregado familiar do ano anterior àquele a que respeita a isenção. Caso no ano da isenção o proprietário deixe de fazer parte desse agregado familiar o rendimento bruto total é determinado individualmente.

A isenção abrange os arrumos, despensas e garagens, ainda que fisicamente separados, mas integrando o mesmo edifício ou conjunto habitacional, desde que utilizados exclusivamente pelo proprietário ou seu agregado familiar como complemento da habitação isenta.

⁵ - [Art.º 11-A do Código do IMI](#).

Esta isenção é automática, anualmente reconhecida pela AT com base nos elementos de que dispõe.

Perda de benefício

Para além das condições referidas (limite do rendimento bruto total do agregado e do VPT global dos prédios), o não cumprimento atempado das obrigações declarativas do IRS e IMI, impede o reconhecimento da isenção.

Exceção - proprietário que não tem atualmente residência própria e permanente

O proprietário que se encontre a residir em lar de 3.^a idade, em instituição de saúde ou no domicílio fiscal de parentes e afins em linha reta e em linha colateral, até ao 4.^o grau, pode beneficiar da isenção desde que faça prova junto da AT, até a 31 de dezembro do ano a que respeita o imposto, que o prédio ou parte de prédio urbano estava anteriormente afeto a sua habitação própria e permanente.

Heranças Indivisas

8 | 13

Se o prédio urbano da herança indivisa estiver afeto à habitação permanente dos herdeiros, pode a Herança Indivisa beneficiar desta isenção, no montante do VPT correspondente à quota-parte dos herdeiros que estejam identificados na matriz predial e relativamente aos quais, ou a cujos agregados familiares, se verifiquem os pressupostos da isenção acima indicados.

Outros benefícios fiscais

Neste contexto, destacam-se outras isenções de IMI previstas no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF):

1. **Isenção para os prédios classificados como monumentos nacionais** ou individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal ([alínea n\) do n.º 1 do art.º 44.º do EBF](#));
2. **Isenção para os prédios ou parte de prédios afetos a lojas com história**, reconhecidos pelo município como estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local e que integrem o inventário nacional nos termos previstos na Lei n.º 42/2017, de 14 de junho ([alínea q\) do n.º 1 do art.º 44.º do EBF](#));
3. **Redução de taxa para prédios urbanos destinados à produção de energia a partir de fontes renováveis** ([art.º 44.º-A do EBF](#));
4. **Redução de taxa a aplicar aos prédios urbanos com eficiência energética** ([art.º 44.º-B do EBF](#));
5. **Isenção para os prédios urbanos ou frações autónomas objeto de reabilitação**, concluídos há mais de 30 anos e localizados em áreas de reabilitação

urbana desde que preencham conjuntamente as condições previstas, por reconhecimento do município ([art.º 45.º do EBF](#)).

6. **Isenção para os prédios urbanos ou frações autónomas adquiridos, reabilitados ou construídos para afetação ao Programa de Apoio ao Arrendamento** desde que preencham as condições previstas ([art.º 45.º-A do EBF](#)).

Perda de benefício

É impedimento para o reconhecimento de benefícios fiscais a existência de dívidas por impostos sobre o rendimento (IRS, IRC), despesa (IVA), património (IMI, IMT, IUC, Imposto do Selo) e Segurança Social.

Período do benefício

Os benefícios fiscais mantêm-se pelo período pelo qual foram reconhecidos sem prejuízo dos mesmos cessarem, caso deixe de se verificar qualquer um dos pressupostos exigidos.

9 | 13

ADICIONAL AO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (AIMI)

O AIMI⁶ é um imposto que incide sobre a soma do valor patrimonial tributário (VPT) dos prédios urbanos habitacionais e terrenos para construção situados em território nacional.

O AIMI é devido pelos proprietários, usufrutuários e superficiários, registados a 1 de janeiro do ano a que respeita o imposto.

Ao valor tributável é deduzido o montante de 600 000 €, quando o sujeito passivo é uma pessoa singular, ou uma herança indivisa.

Taxas

As taxas de AIMI são as seguintes:

- Particulares (tributação separada)
 - Mais de 600 mil euros e até 1 milhão de euros: 0,7%
 - Mais de 1 milhão de euros e até 2 milhões: 1%
 - Superior a 2 milhões de euros: 1,5%
- Particulares (tributação conjunta)
 - Entre 1,2 milhões de euros e 2 milhões de euros: 0,7%
 - Mais de 2 milhões de euros e até 4 milhões de euros: 1%
 - Superior a 4 milhões de euros: 1,5%
- Empresas: 0,4%

⁶ - [Art.º 135.º-F do Código do IMI](#).

- Heranças indivisas: Mais de 600 mil euros: 0,7%
- Imóveis detidos por entidades com um regime fiscal mais favorável: 7,5%

Pagamento

O AIMI é apurado pela AT durante o mês de junho, sendo emitida notificação para o pagamento, de uma só vez, em setembro.

Pode obter o documento de pagamento no Portal das Finanças, na funcionalidade: [Movimentos Financeiros > Emitir 2.ª Via](#), selecione [Adicional ao IMI](#) no “Imposto” e o ano respetivo.

Casados e Unidos de fato – opção pela tributação conjunta

A liquidação do AIMI é efetuada individualmente ao titular constante da matriz predial, sem prejuízo dos contribuintes casados ou unidos de facto, poderem optar pela tributação conjunta, ainda que um deles não seja proprietário de imóveis.

A declaração de opção no Portal das Finanças, deve ser entregue, entre 1 de abril a 31 de maio, na funcionalidade: [Adicional ao IMI > Entregar opção casados ou em união de facto](#).

10 | 13

A opção mantém-se válida até ao exercício da respetiva renúncia.

A opção de tributação do AIMI, pode ser alterada no prazo de 120 dias contados a partir do termo do prazo para pagamento do imposto, exclusivamente através do Portal das Finanças.

Herança indivisa – tributação nos herdeiros

A equiparação da herança indivisa a pessoa coletiva pode ser afastada pelos herdeiros.

Para tal, o cabeça de casal da herança entrega uma declaração onde identifica todos os herdeiros e a sua quota-parte, entre 1 e 31 de março de cada ano, no Portal das Finanças, na funcionalidade [Adicional ao IMI > Entregar declaração de herança indivisa](#), utilizando o NIF e senha de acesso atribuído à herança indivisa.

A opção exercida pelo cabeça de casal só produz efeito se, cada um dos herdeiros, incluindo o cabeça de casal, entregar uma declaração, entre 1 e 30 de abril, no Portal das Finanças, na funcionalidade [Adicional ao IMI - Entregar confirmação herdeiros](#).

INFORMAÇÕES DIVERSAS

Caderneta predial

A caderneta predial é o documento comprovativo dos dados registados na matriz predial. Pode obter gratuitamente no Portal das Finanças em: [A Minha Área - Posição Integrada > Património - Imóveis](#).

Na página [Património Predial/ Cadernetas](#), selecione [Caderneta](#), imprima, guarde ou, ainda, consulte os dados do prédio pretendido por freguesia, tipo de prédio, artigo e fração.

Pode ainda solicitar a caderneta predial em qualquer Serviço de Finanças (pode agendar um [atendimento por marcação](#)), estando, neste caso, a sua obtenção sujeita ao pagamento dos respetivos emolumentos.

A caderneta predial é emitida com um código QR e um código de validação, ambos permitem a sua autenticação e encontram-se na parte final do documento.

11 | 13

Qualquer entidade a quem a mesma seja apresentada pode efetuar a validação do respetivo conteúdo, através do Portal das Finanças em: [Documentos e Certidões - Validação de documentos](#).

A caderneta emitida é válida pelo prazo de um ano⁷ ou até que ocorra qualquer alteração nesse prédio, caso em que a caderneta perderá a respetiva validade.

Certidão predial

Pode obter um documento comprovativo da existência ou inexistência de prédios registados em seu nome, no Portal das Finanças em: [Pedir Certidão](#), selecione o tipo – [Predial/Predial Negativa](#), e clique em [Confirmar](#) e [Obter](#).

Pode ainda solicitar a certidão predial em qualquer Serviço de Finanças (pode agendar um [atendimento por marcação](#)), estando, neste caso, a sua obtenção sujeita ao pagamento dos respetivos emolumentos.

A certidão é emitida com um código QR e um código de validação, ambos permitem a sua autenticação e encontram-se na parte final do documento.

Reclamação por incorreção na inscrição da matriz

Os proprietários podem reclamar de qualquer incorreção nas inscrições matriciais, nomeadamente, com os seguintes fundamentos:

⁷ - Nos termos do [n.º 4 do art.º 24.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário \(CPPT\)](#).

- Valor patrimonial tributário considerado desatualizado;
- Indevida inclusão do prédio na matriz;
- Duplicação ou omissão dos prédios ou das respectivas parcelas;
- Não averbamento de isenção já concedida ou reconhecida;
- Não discriminação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos por andares ou divisões de utilização autónoma;
- Passagem do prédio ao regime de propriedade horizontal;
- Erro na atualização dos valores patrimoniais tributários;
- Erro na determinação das áreas de prédios rústicos ou urbanos, desde que as diferenças entre as áreas apuradas pelo perito avaliador e a contestada sejam superiores a 10% e 5%, respetivamente.

Estas reclamações podem ser apresentadas a todo o tempo, exceto quanto ao fundamento da desatualização do valor patrimonial tributário, relativamente ao qual a reclamação pode apenas ser apresentada decorridos 3 anos sobre a data do pedido que deu origem à última avaliação direta do prédio.

Quando a reclamação da matriz tiver por fundamento o valor patrimonial tributário do prédio urbano desatualizado, deve apresentar a declaração modelo 1 do IMI, cuja submissão se encontra disponível no Portal das Finanças, podendo desta forma optar pelo seu pré-preenchimento.

12 | 13

A reclamação de incorreções da matriz predial, apenas produz efeitos a partir do ano em que é apresentada.

Bem comum do casal apenas em nome de um dos cônjuges

Quando os prédios que integram o património comum dos contribuintes casados em regime de comunhão de bens, constem na matriz apenas em nome de um dos cônjuges, deve ser apresentada a [Declaração de Bens Comuns](#), exclusivamente através do Portal das Finanças, de 1 de janeiro a 15 de fevereiro, identificado os prédios que são comuns ([art.º 13.º-A do Código do IMI](#)).

Com base na informação comunicada, a AT procede à atualização matricial com efeitos a 1 de janeiro do ano da entrega desta declaração.



OUTRAS INFORMAÇÕES

Consulte no [Portal das Finanças](#):

- A [Agenda fiscal](#);
- Os [folhetos informativos](#);
- As [Questões Frequentes \(FAQ\)](#);
- A página [Tax System in Portugal](#).

CONTACTE

- O serviço de atendimento eletrónico [e-balcão](#), no Portal das Finanças;
- O [Centro de Atendimento Telefónico \(CAT\)](#), através do n.º (+351) 217 206 707, todos os dias úteis das 9:00 h às 19:00 h;
- O [Serviço de Finanças](#) (pode agendar um [atendimento por marcação](#)).