

# Adicional ao IMI (AIMI) ? Novo imposto criado pela Lei do Orçamento do Estado para 2017

2017-04-06

## Enquadramento legal

A Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro (Orçamento do Estado para 2017) criou o adicional ao imposto municipal sobre imóveis (AIMI), a vigorar a partir do ano de 2017, o qual, após a dedução dos encargos de cobrança, constitui receita do Fundo de Estabilização Financeira da Segurança Social, conforme previsto no n.º 2 do artigo 1.º do Código do IMI.

Em consequência, a criação do AIMI substituiu e revogou a verba 28 da Tabela Geral do Imposto, segundo a qual os imóveis cujo VPT fosse igual ou superior a 1.000.000 €, eram tributados em imposto do selo, como segue:

- a) 1 % por prédio com afetação habitacional;
- b) 7,5 % por prédio, quando os sujeitos passivos que não fossem pessoas singulares fossem residentes em país, território ou região sujeito a regime fiscal claramente mais favorável, constante da lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças.

## Quem são as pessoas ou entidades que ficam sujeitas ao AIMI ?

São sujeitos passivos do AIMI as pessoas singulares ou coletivas que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários de prédios urbanos situados no território português, equiparando-se a pessoas coletivas quaisquer estruturas ou centros de interesses coletivos sem personalidade jurídica que figurem nas matrizes como sujeitos passivos do imposto municipal sobre imóveis, bem como a herança indivisa representada pelo cabeça de casal. No entanto não são sujeitos passivos do AIMI as empresas municipais.

A qualidade de sujeito passivo é determinada em conformidade com os critérios estabelecidos no artigo 8.º do Código do IMI, com as necessárias adaptações, tendo por referência a data de 1 de janeiro do ano a que o AIMI respeita.

## Quais são os prédios que ficam sujeitos ao AIMI ?

O AIMI incide sobre a soma dos valores patrimoniais tributários (VPT's) dos prédios urbanos situados em território português de que o sujeito passivo seja titular, excluindo-se os prédios urbanos classificados como «comerciais, industriais ou para serviços» e «outros» nos termos das alíneas b) e d) do n.º 1 do artigo 6.º do Código do IMI. Também não são considerados os prédios que no ano anterior tenham estado isentos ou não sujeitos a tributação em IMI.

Logo, e na prática, o AIMI só incide sobre os imóveis habitacionais e os terrenos para construção.

## Como se determina o valor tributável ?

O valor tributável corresponde à soma dos valores patrimoniais tributários, reportados a 1 de janeiro do ano a que respeita o AIMI, dos prédios que constam nas matrizes prediais na titularidade do sujeito passivo, deduzindo-se as seguintes importâncias:

- a) 600.000 €, quando o sujeito passivo é uma pessoa singular;
- b) 600.000 €, quando o sujeito passivo é uma herança indivisa.

Logo, as pessoas coletivas não beneficiam de qualquer dedução para efeitos de cálculo do AIMI a que estejam sujeitas.

Tendo em conta que o facto gerador do AIMI é o dia 1 de janeiro e não o dia 31 de dezembro, nos casos de venda do imóvel no decurso do ano, é ao vendedor que compete o pagamento e não ao comprador.

Também é importante salientar que a liquidação do AIMI, na maioria das situações, é efetuada ao titular constante da matriz, pelo que é muito importante cumprir as obrigações declarativas sempre que a titularidade matricial não corresponda à titularidade jurídica.

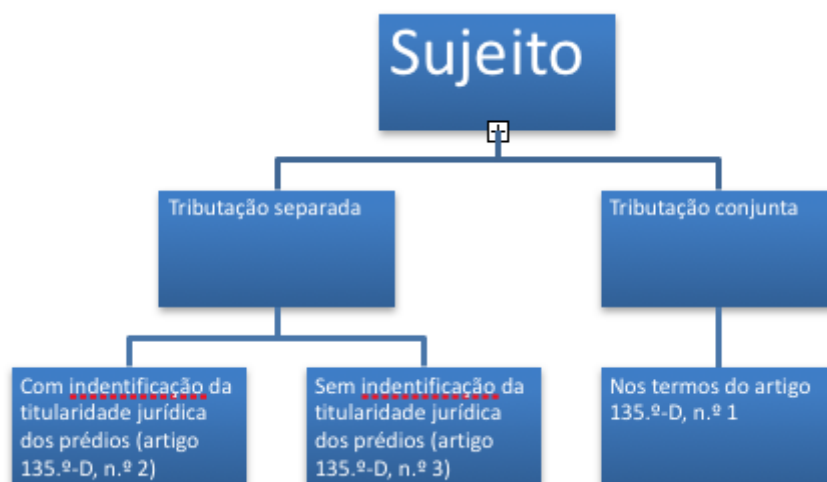
### Sujeitos passivos casados ou em união de facto

Os sujeitos passivos casados ou em união de facto para efeitos do artigo 14.º do Código do IRS podem optar pela tributação conjunta do AIMI, somando-se os valores patrimoniais tributários dos prédios na sua titularidade e multiplicando-se por dois o valor da dedução referida anteriormente (2 x 600.000 € = 1.200.000 €).

Os sujeitos passivos casados sob os regimes de comunhão de bens que não exerçam a opção supra referida, podem identificar, através de declaração conjunta, a titularidade dos prédios, indicando aqueles que são bens próprios de cada um deles e os que são bens comuns do casal.

As referidas declarações, cujo modelo foi aprovado e consta na Portaria n.º 90-A/2017, de 1 de março, deverão ser apresentadas exclusivamente no Portal das Finanças, de 1 de abril a 31 de maio.

Assim, os sujeitos passivos casados têm 3 opções possíveis de tributação face ao AIMI, pelo que é recomendável uma análise prévia para aferir qual a opção menos onerosa para o casal:



### Heranças indivisas

A equiparação da herança a pessoa coletiva nos termos do n.º 2 do artigo 135.º-A do AIMI pode ser afastada se, cumulativamente:

- A herança, através do cabeça de casal, apresentar uma declaração identificando todos os herdeiros e as suas quotas;
- Após a apresentação da declaração referida na alínea anterior, todos os herdeiros na mesma identificados confirmarem as respetivas quotas, através de declaração apresentada por cada um deles.

No caso das heranças, esta opção será vantajosa nas situações em que o património da herança sujeito ao AIMI supere o valor de 600.000 €. Uma vez exercida esta opção, a quota-parte de cada herdeiro sobre o valor do prédio ou dos prédios que integram a herança indivisa acresce à soma dos valores patrimoniais tributários dos prédios que constam da matriz na titularidade desse herdeiro, para efeito de determinação do valor tributável do AIMI.

No ano de 2017, e a título transitório, conforme previsto na Portaria n.º 90-A/2017, de 1 de março, a declaração a apresentar pelo cabeça de casal, exclusivamente no Portal das Finanças, deve ser submetida de 15 de março a 15 de abril. Por sua vez, as declarações a apresentar pelos herdeiros, também exclusivamente no Portal das Finanças, devem submetidas de 16 de abril a 15 de maio.

### Taxas do AIMI

Ao valor tributável determinado nos termos do artigo 135.º-C e após aplicação das deduções aí previstas, quando existam, é aplicada a taxa de 0,4 % às pessoas coletivas e de 0,7 % às pessoas singulares e heranças indivisas.

Ao valor tributável, determinado nos termos do n.º 1 do artigo 135.º-C, superior a um milhão de euros, ou o dobro deste valor quando seja exercida a opção prevista no n.º 1 do artigo 135.º-D, é aplicada a taxa marginal de 1 %, quando o sujeito passivo seja uma pessoa singular.

O valor dos prédios detidos por pessoas colectivas afetos a uso pessoal dos titulares do respectivo capital, dos membros dos órgãos sociais ou de quaisquer órgãos de administração, direção, gerência ou fiscalização ou dos respetivos cônjuges, ascendentes e descendentes, fica sujeito à taxa de 0,7 %, sendo sujeito à taxa marginal de 1 % para a parcela do valor que exceda um milhão de euros.

Para os prédios que sejam propriedade de entidades sujeitas a um regime fiscal mais favorável, a que se refere o n.º 1 do artigo 63.º-D da Lei Geral Tributária (Offshores), a taxa é de 7,5 %.

### Liquidação e pagamento do AIMI

O AIMI é liquidado anualmente, pela Autoridade Tributária e Aduaneira, com base nos valores patrimoniais tributários dos prédios e em relação aos sujeitos passivos que constem das matrizes em 1 de janeiro do ano a que o mesmo respeita.

Quando seja exercida a opção pela declaração conjunta pelos sujeitos passivos casados sob os regimes de comunhão de bens, há lugar a uma única liquidação, sendo ambos os sujeitos passivos solidariamente responsáveis pelo pagamento do imposto.

A liquidação do AIMI é efectuada no mês de junho do ano a que o imposto respeita e o pagamento é efetuado no mês de setembro do ano a que o mesmo respeita.

### Exemplo de cálculo do AIMI para um casal em comunhão de adquiridos

Imóveis	Sujeito passivo A (VPT)	Sujeito passivo B (VPT)	Observações
Prédio habitacional A	720.000 €		Adquirido após o casamento
Prédio habitacional B	490.000 €		Adquirido por herança pelo SP A
Prédio industrial C		500.000 €	Adquirido após o casamento
Prédio rústico D	15.000 €		Adquirido após o casamento
Terreno para construção E	50.000 €		Adquirido após o casamento
Prédio habitacional F		350.000 €	Adquirido após o casamento

### Tributação conjunta

Imóveis	VPT dos prédios	Observações
Prédio habitacional A	720.000 €	Adquirido após o casamento
Prédio habitacional B	490.000 €	Adquirido por herança pelo SP A
Terreno para construção E	50.000 €	Adquirido após o casamento
Prédio habitacional F	350.000 €	Adquirido após o casamento
Total sujeito a AIMI	1.610.000 €	
Dedução do casal	-1.200.000 €	2 x 600.000 €
Valor tributável	410.000 €	
AIMI	2.870 €	0,7 % x 410.000 €

### Tributação separada com identificação da titularidade jurídica dos prédios

Imóveis	Sujeito passivo A (VPT)	Sujeito passivo B (VPT)	Observações
Prédio habitacional A	360.000 €	360.000 €	
Prédio habitacional B	490.000 €		Adquirido por herança pelo SP A
Terreno para construção E	25.000 €	25.000 €	
Prédio habitacional F	175.000 €	175.000 €	
Total sujeito a AIMI	1.050.000 €	560.000 €	
Dedução	-600.000 €	-600.000 €	
Valor tributável	450.000 €	0	
AIMI	3.300 €		0,7 % x 400.000 € = 2.800 € 1 % x 50.000 € = 500 €

#### Tributação separada sem identificação da titularidade jurídica dos prédios

Imóveis	Sujeito passivo A (VPT)	Sujeito passivo B (VPT)	Observações
Prédio habitacional A	720.000 €		
Prédio habitacional B	490.000 €		
Terreno para construção E	50.000 €		
Prédio habitacional F		350.000 €	
Total sujeito a AIMI	1.260.000 €	350.000 €	
Dedução	-600.000 €	-600.000 €	
Valor tributável	660.000 €	0	
AIMI	5.400 €		0,7 % x 400.000 € = 2.800 € 1 % x 260.000 € = 2.600 €

#### Comparação das 3 alternativas de tributação em AIMI para o casal:

Tributação conjunta	2.870 €
Tributação separada com identificação da titularidade jurídica dos prédios	3.300 €
Tributação separada sem identificação da titularidade jurídica dos prédios	5.400 €

Lisboa, 21 de março de 2017

[comite.fiscal@moneris.pt](mailto:comite.fiscal@moneris.pt)

### **AIMI: herdeiros e casais têm de dizer como querem ser tributados**

De 15 de Março a 15 de Abril, os responsáveis das heranças indivisas devem indicar os proprietários dos imóveis. Depois será a vez de herdeiros e de casais co-proprietários de imóveis indicarem ao Fisco como querem que sejam feitas as contas do imposto: se em conjunto, se em separado.

Os responsáveis pela gestão das heranças indivisas, os chamados cabeças de casal, têm cerca de um mês para, querendo, indicarem ao Fisco quem são os herdeiros e quais as quotas partes que correspondem a cada um nos imóveis detidos pela herança. Em causa está o novo adicional ao imposto municipal sobre imóveis (AIMI), imposto que será cobrado pela primeira vez este ano, com referência aos imóveis registados nas matrizes a 1 de Janeiro.

Esta declaração das heranças indivisas é muito importante, uma vez que, por regra, estas entidades são equiparadas a pessoas colectivas, e o AIMI tem regras diferentes para pessoas colectivas e para pessoas singulares, a começar pela taxa a aplicar.

Os herdeiros vão, por isso, ter de fazer contas à vida, uma vez que, com a entrega de declaração que discrimina o que pertence a cada um deles, passarão a ser tributados individualmente sobre a sua quota parte. E onde entram as contas? O AIMI aplica-se à soma de todo o VPT detido por um mesmo proprietário. Ora, se optarem pela separação dos imóveis, o valor correspondente à quota parte de cada herdeiro vai somar ao VPT de outros imóveis que tenha no seu património individual.

Pode compensar ou não. Uma herança indivisa, tributada enquanto pessoa colectiva, pagará uma taxa de 0,4% e terá uma dedução de 600 mil euros ao total do património. Já o herdeiro, enquanto pessoa singular, tem direito à mesma dedução, mas suporta uma taxa de 0,7%, pelo que pode não lhe ser vantajoso. Na dúvida, o melhor é verificar bem o VPT total do património e efectuar algumas simulações antes da decisão que

tem de ser transmitida às Finanças, sendo que, nada fazendo, a herança indivisa é tributada como pessoa colectiva.

Ao declarar ao Fisco a discriminação do que pertence a cada herdeiro, o cabeça de casal não está, na prática, a vincular ninguém em termos de direitos sucessórios nem a alterar as matrizes. E isso é importante ter em conta, na medida em que muitas heranças permanecem indivisas porque os herdeiros não se conseguem pôr de acordo sobre o que é que pertence a cada um. Por outro lado, a forma como será tributada a herança indivisa pode ser benéfica para um herdeiros e prejudicar outros, dependendo do património que tenham.

Aliás, o Fisco exige que, depois da primeira declaração, entregue pelo cabeça de casal, cada um dos herdeiros faça, ele próprio, uma outra, individual, em que confirma a informação dada pelo gestor da herança.

### **Casados também devem fazer contas**

Além dos herdeiros das heranças indivisas, também os casados ou unidos de facto devem fazer contas ao seu património. A regra geral é que a tributação é feita em separado, pela soma do VPT que cada um tem e aplicando-se a cada um a dedução de 600 mil euros. No entanto, os casais podem informar o Fisco de que pretendem ser tributados em conjunto. Nesse caso, prevê a lei, terão direito a uma dedução de 1,2 milhões de euros (600 mil vezes dois). E há situações em que, efectivamente, será mais vantajosa a tributação conjunta: se um dos conjugues tiver património superior a 600 mil euros, mas o outro não ultrapassar esse valor, então, em conjunto, aproveitarão melhor a dedução de 1,2 milhões de euros, pagando menos imposto ou mesmo nenhum, se o VPT dos dois não ultrapassar 1,2 milhões.

Se decidirem ser tributados em separado, os membros do casal devem também informar as Finanças sobre o que pertence a cada um deles e o que é bem comum, já que por vezes acontece que um imóvel adquirido pelos dois aparece inscrito na matriz como pertencendo apenas a um deles.

*(Notícia corrigida no que respeita à dedução aplicável às heranças indivisas, que é de 600 mil euros, tal como acontece com as pessoas singulares.)*

## PRAZOS

Três datas a ter em conta

### **15 Mar/15 Abril**

#### **Heranças indivisas**

As heranças indivisas são equiparadas a pessoas colectivas, não tendo direito a nenhuma dedução ao VPT para efeitos de AIMI e o VPT dos seus imóveis é tributado como um todo. Para terem direito à dedução de 600 mil euros, tal como acontece com a generalidade das pessoas singulares, o cabeça de casa terá de apresentar uma declaração identificando todos os herdeiros e as suas quotas, passando a ser tributados individualmente. Em regra terá de o fazer entre 1 e 31 de Março, mas neste primeiro ano o prazo corre de 15 de Março a 15 de Abril.

### **16 Abr/15 Maio**

#### **Herdeiros**

Depois, cada um dos herdeiros terá, por sua vez, de apresentar uma outra declaração nas Finanças. Desta vez o objectivo é que confirmem a informação apresentada pelo cabeça-de-casal, ou seja, as quotas partes que cada um detém na herança. Serão

declarações individuais e terão de ser entregues durante o mês de Abril de cada ano. Neste primeiro ano, excepcionalmente, o prazo vai de 16 de abril a 15 de Maio.

### **1 Abr/31 de maio**

#### **Casados e unidos de facto**

Quanto aos proprietários casados ou a viver em união de facto, a regra é a da tributação em separado, de acordo com a informação que consta da matriz em nome de cada um dos elementos do casal. Se não optarem por ser tributados em conjunto – algo que podem fazer – , então terão de entregar nas Finanças uma declaração em que indiquem os prédios que são bens próprios de cada um deles e os que são bens comuns do casal. A declaração deve ser entregue entre 1 de Abril e 31 de Maio.