Orçamento do Estado 2017

Lei Final | Património

pwc

Património

"Ao contrário da proposta inicial do Orçamento do Estado em que o Adicional ao IMI incluía a generalidades dos imóveis (com algumas exceções), na sua versão aprovada este imposto afeta somente os prédios para fins habitacionais e os terrenos para construção."

Jorge Figueiredo, Tax Partner

IMI

Outros benefícios com carácter ambiental atribuídos a imóveis

Os municípios têm a possibilidade aplicar uma redução até 25% (atualmente 15%) da taxa de IMI relativa a prédios urbanos com eficiência energética.

Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação

A isenção de IMI passa a ser automática para os prédios urbanos adquiridos a título oneroso. Nos restantes casos, esta isenção fica sujeita ao reconhecimento pelo chefe do serviço de finanças.

Adicional ao IMI (AIMI)

AIMI – O novo imposto sobre o património

O AIMI é devido pelas pessoas singulares e coletivas, bem como por estruturas ou centros de interesses coletivos sem personalidade jurídica e heranças indivisas, que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários de prédios urbanos para habitação e terrenos para construção, situados no território português.

O valor tributável corresponde ao somatório dos VPT dos imóveis detidos por cada sujeito passivo, reportados a 1 de janeiro de cada ano.

Estão excluídos do valor tributável os VPT dos imóveis que beneficiaram de isenção ou que não tenham sido sujeitos a IMI, no ano anterior.

No caso das pessoas singulares e heranças indivisas, está prevista uma dedução de € 600.000 ao valor tributável. Os sujeitos passivos casados ou em união de facto, que optem pela tributação conjunta em sede de AIMI, têm direito a uma dedução de € 1,2 milhões.

Para as pessoas singulares, a taxa de AIMI é de 0,7% sobre o valor tributável após deduções previstas (de € 600.000 ou € 1,2 milhões). Para os valores tributáveis superiores a € 1 milhão (ou o dobro, quando os sujeitos passivos optem pela tributação conjunta em sede deste imposto), a taxa marginal é de 1%.

No que respeita a pessoas coletivas, estruturas ou centros de interesses coletivos sem personalidade jurídica, a taxa de AIMI é de 0,4% sobre o valor tributável. No entanto, no caso de prédios afetos ao uso pessoal dos titulares do capital, dos membros dos órgãos sociais ou de quaisquer órgãos da administração, gerência ou fiscalização, é aplicada uma taxa de 0,7%, sendo aplicável à parcela do valor tributável que exceda 1 milhão uma taxa marginal de 1%.

Para os prédios propriedade de entidades sujeitas a um regime fiscal mais favorável, a taxa de AIMI aplicável é de 7,5%.

"O aumento quase generalizado da tributação dos imóveis provocado pelo adicional ao IMI vai pressionar o ainda frágil mercado imobiliário."

Elsa Martins, Tax Director

Dedução em IRS

O AIMI é dedutível à coleta do IRS devido pelos sujeitos passivos que detenham rendimentos imputáveis a prédios urbanos, até ao limite da coleta correspondente a rendimentos prediais, quer optem pela Categoria F ou pelo englobamento do rendimento.

A dedução à coleta do IRS é igualmente aplicável, com as necessárias adaptações, a sujeitos passivos titulares de rendimentos da Categoria B obtidos no âmbito de atividades de arrendamento ou hospedagem.

Dedução em IRC

O AIMI é dedutível à fração da coleta do IRC correspondente a rendimentos gerados pelos imóveis decorrentes de atividades de arrendamento ou hospedagem. O exercício desta opção prejudica a aceitação do gasto com o AIMI para efeitos da determinação do lucro tributável.

Contactos

Lisboa
Palácio Sottomayor
Rua Sousa Martins, 1 - 2º
1069-316 Lisboa, Portugal
Tel: (+351) 213 599 000
Fax: (+351) 213 599 999

Luanda
Edifício Presidente
Largo 17 de Setembro n.º 3
1º andar – Sala 137
Luanda – República de Angola
Tel: (+244) 227 286 109
Fax: (+244) 222 311 213

Porto
o'Porto Bessa Leite Complex
Rua António Bessa Leite, 1430 - 5º
4150-074 Porto, Portugal
Tel. (+351) 225 433 000
Fax. (+351) 225 433 499

Praia
Edifício BAI Center, Piso 2 Direito
Avenida Cidade de Lisboa
C.P. 303 Cidade da Praia,
República de Cabo Verde
Tel: (+238) 261 5934
Fax: (+238) 261 6028

www.pwc.pt/orcamentoestado

Esta comunicação é de natureza geral e meramente informativa, não se destinando a qualquer entidade ou situação particular, e não substitui aconselhamento profissional adequado ao caso concreto. A PwC não se responsabilizará por qualquer dano ou prejuízo emergente de decisão tomada com base na informação aqui descrita.

© 2017 PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. Todos os direitos reservados. PwC refere-se à PwC Portugal, constituída por várias entidades legais, ou à rede PwC. Cada firma membro é uma entidade legal autónoma e independente. Para mais informações consulte www.pwc.com/structure.