



PRINCIPAIS ASPETOS FISCAIS

O presente guia tem como objetivo caracterizar o regime fiscal aplicável ao investimento imobiliário em Portugal, pretendendo-se abranger os principais impostos para potenciais investidores.

Impostos devidos na aquisição de imóveis: a aquisição e detenção de imóveis em território português envolve a sujeição a vários impostos, designadamente, a Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas (IMT), Imposto de Selo (IS) e Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

No momento da aquisição de imóveis, o adquirente na transmissão onerosa do direito de propriedade, suporta IMT que incide sobre o valor da aquisição do imóvel, ou sobre o valor patrimonial tributável dos imóveis, se este for superior, sendo também devido Imposto de Selo (IS), que é um imposto incidente sobre todos os atos, contratos, documentos, títulos, papéis e outros factos ou situações jurídicas previstas na Tabela Geral, incluindo as transmissões gratuitas de bens; à taxa de 0,8%.

Impostos devidos na detenção de imóveis: o proprietário de um prédio à data de 31 de dezembro suporta o IMI correspondente a esse ano, incidente sobre o valor patrimonial tributário do imóvel. As taxas variam, sendo a taxa concreta fixada anualmente por cada município. E, no caso de prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário seja igual ou superior a 1.000.000€, é ainda devido anualmente IS à taxa de 1%.

ESCRITÓRIOS

Lisboa
Av. Da Liberdade, 245, 4-A, 1250-140
T. + 351 215844612
lisbon@fernandomessias.pt

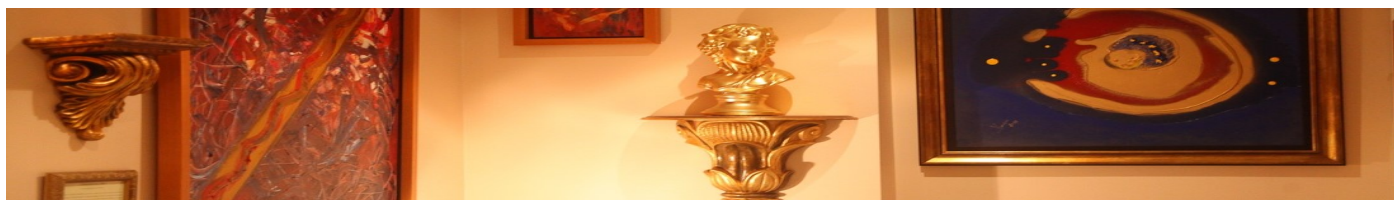
Faro
Pça Liberdade Edif. Sto Ant.º, 75, 1.ª/2/3, 8000-164
T. + 351 289822299 F. + 351 289822300
faro@fernandomessias.pt

Aquisição de Imóveis: IMT

FERNANDO MESSIAS
Law Office

IMT—Imposto Municipal Sobre Transmissões Onerosas de Imóveis

Operações Tributáveis	Transmissões onerosas do direito de propriedade ou de figuras parcelares; Arrendamentos e subarrendamentos de longa duração (prazo superior a 30 anos); Aquisição de partes sociais (excluindo ações em sociedades anónimas) em sociedades que detenham imóveis, no caso de essa aquisição resultar em que algum dos sócios passe a dispor de, pelo menos, 75% do capital social, ou o número de sócios se reduza a dois, sendo estes marido e mulher casados no regime de comunhão geral de bens ou de adquiridos.
Pessoas Sujeitas	Pessoas singulares ou coletivas para quem se transmitam os imóveis, residentes ou não em território português.
Valor Tributável	Calculado de acordo com o valor declarado ou o valor patrimonial do imóvel: o maior de entre o valor de aquisição declarado e o valor patrimonial tributário.
Taxas	Prédio urbano exclusivamente destinado a habitação: 6% (taxa progressiva máxima) Prédio rústico: 5% Prédio urbano não destinado exclusivamente a habitação: 6,5% Prédio adquirido por residente em “paraíso fiscal”: 10% Aquisição por imobiliárias, de prédios para revenda: 100% desde que revenda em 3 anos Aquisição de imóveis por Fundos de Investimento Imobiliário Abertos ou Fechados de subscrição pública: 50%
Isenções Gerais	Aquisição de imóveis por Fundos de Investimento Imobiliário para arrendamento habitacional: 50% Operações de concentração ou cooperação Aquisição de prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística: 100% Aquisição de prédios classificados como de interesse nacional, público, municipal
Regime Fiscal de Apoio ao Investimento	Empresas que efetuem, nos exercícios de 2013 a 2017, investimentos considerados relevantes, podem beneficiar de isenção de IMT sobre as aquisições de prédios que constituam investimento elegível.



Aquisição de Imóveis: IMT

FERNANDO MESSIAS
Law Office

A) Aquisição de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano exclusivamente para 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	0,537 9
De mais de 126 403 e até 172 348	5	1,727 4
De mais de 172 348 e até 287 213	7	3,836 1
De mais de 287 213 e até 574 323	8	-
Superior a 574 323	6 (taxa única)	

B) Aquisição de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destiando exclusivamente a habitação (não abrangidas pela alínea anterior):

Valor que incide o IMT (em euros)	Taxas Percentuais	
	Marginal	Média
Até 92 407	1	1
De mais de 92 407 e até 126 403	2	1,268 9
De mais de 126 403 e até 172 348	5	2,263 6
De mais de 172 348 e até 287 213	7	4,157 8
De mais de 287 213 e até 550 836	8	-
Superior a 550 836	6 (taxa única)	

C) Aquisição de prédios rústicos: 5%

D) Aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas: 6%

E) Prédios urbanos não destinados exclusivamente à habitação: 6,5%

F) Prédios adquiridos por residentes em “paraíso fiscal”: 10%

Aquisição de Imóveis: IMT

FERNANDO MESSIAS
Law Office

Compra de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente à habitação própria e permanente em Portugal Continental, sendo que os imóveis que não ultrapassem os 92.407 euros estão isentos:

Valor sobre que incide o IMT (euros)		Taxas
	Marginal (%)	Parcela a abater
Até 92.407	0	0,00
De 92.407 até 126.403	2	1.848,14
De 126.403 até 172.348	5	5.640,23
De 172.348 até 287.213	7	9.087,19
De 287.213 até 574.213	8	11.959,32
Superior a 574.213	6	0,00

Aquisição de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente à habitação secundária e arrendamento, no continente:

Valor sobre que incide o IMT (euros)		Taxas
	Marginal (%)	Parcela a abater
Até 92.407	1	0,00
De 92.407 até 126.403	2	924,07
De 126.403 até 172.348	5	4.716,16
De 172.348 até 287.213	7	8.163,12
De 287.213 até 550.836	8	11.035,25
Superior a 550.836	6	0,00

Aquisição de Imóveis—IMT: Regiões Autónomas

FERNANDO MESSIAS
Law Office

Habitação própria e permanente:

Valor sobre que incide o IMT (euros)		Taxas
	Marginal (%)	Parcela a abater
Até 115.509	0	0,00
De 115.509 até 158.004	2	2.310,18
De 158.004 até 215.435	5	7.050,29
De 215.435 até 359.016	7	11.358,99
De 359.016 até 717.904	8	14.949,15
Superior a 717.904	6	0,00

Habitação secundária:

Valor sobre que incide o IMT		Taxas
	Marginal (%)	Parcela a abater
Até 115.509	1	0,00
De 115.509 até 158.004	2	1.155,09
De 158.004 até 215.435	5	5.895,20
De 215.435 até 359.016	7	10,203,90
De 359.016 até 688.545	8	13.794,06
Superior a 688.545	6	0,00

Aquisição de Imóveis: IS

FERNANDO MESSIAS
Law Office

O IS incide sobre determinados atos (previstos numa tabela geral, anexa ao Código do Imposto do Selo) e contratos, concretiza-se na cobrança de um valor fixo ou na aplicação de uma taxa ao valor do ato ou contrato. No entanto, o âmbito da sua aplicação tem diminuído, sendo aplicável a cada vez menos situações.

IS—Imposto do Selo	
Operações Tributáveis	Transmissões onerosas ou gratuitas do direito de propriedade ou de figuras parcelares: atos, contratos, documentos, títulos, livros, papéis e outros factos, previstos na Tabela Geral, ocorridos em Portugal e não sujeitos ou isentos de IVA
Pessoas Sujeitas	Pessoas singulares ou colectivas para quem se transmitam os imóveis, residentes ou não, em território português
Valor Tributável	O maior de entre o valor de aquisição declarado e o valor patrimonial tributário
Taxas	Transmissões onerosas ou gratuitas do direito de propriedade ou de figuras parcelares: 0,8% Transmissões gratuitas do direito de propriedade ou de figuras parcelares: 10% (a acrescer à taxa de 0,8%)
Isenções	Transmissões gratuitas entre cônjuges ou unido de facto, descendentes e ascendentes (apenas na taxa de 10%) Transmissões gratuitas a favor de pessoa coletiva sujeita a IRC Entidades públicas, instituições de segurança social, pessoas coletivas de utilidade pública, instituições particulares de segurança soci-
Obrigações Declarativas	Declaração anual discriminativa do imposto de selo
Pagamento	Pago mediante documento de cobranças em modelo oficial.

Facto Tributário	Taxa	
Aquisição onerosa ou por doação de imóveis	0,8%	
Arrendamento ou subarrendamento (sobre um mês de renda)	10%	
Garantias (exceto quando acessórias e simultâneas de contratos especialmente tributados na Tabela Geral)	Prazo < 1 ano—por cada mês ou fração	0,04 %
	Sem prazo ou prazo >= 1 ano	0,5 %
	Prazo >= 5 anos	0,6 %
	Prazo < 1 ano por cada mês ou fração	0,04 %
	Prazo >= 1 ano	0,5 %
Utilização de Crédito	Prazo >= 5 anos	0,6 %
	Prazo não determinado (v.g. conta corrente) - por mês sobre a média mensal da dívida	0,04%
Operações efetuadas por instituições financeiras	Comissões por garantias prestadas	3%
	Juros e outras comissões	4%
	Com afetação habitacional	
Direito de propriedade, usufruto ou superfície sobre prédios urbanos com valor patrimonial tributário >= 1.000.000€	Terrenos para construção cuja edificação,	1%
	Detidos por entidades offshore (exceto	7,5%

Regra geral, as operações imobiliárias estão sujeitas a IVA, no entanto, as operações correspondentes à aquisição de imóveis estão isentas (art.º 9º CIVA), por serem operações sujeitas a IMT, pelo que será ao promotor ou investidor imobiliário que recai, mas, por sua vez, estes tentam repercutir sobre o comprador através de um aumento do preço.

Por ser uma isenção incompleta, que não permite ao vendedor do imóvel a dedução do IVA suportado, é possível renunciar à sua aplicação (art.º 12º CIVA). Isto é, os sujeitos passivos de IVA que efetuem transmissões onerosas de imóveis têm a faculdade de optar pela renúncia à isenção, passando as operações a estar sujeitas a IVA e assim os investidores imobiliários poderão deduzir o IVA suportado na aquisição do seu imóvel.

Em tal caso, o contribuinte optará pela tributação daquelas operações em sede de IVA conquanto que observe os requisitos elencados no decreto-lei 21/2007 de 29 de janeiro, nos termos do qual a renúncia à isenção de IVA aplicável às operações imobiliárias só é admissível nos casos em que o adquirente, sendo qualificado de sujeito passivo de IVA, abrangido pelo regime geral de tributação que afete os imóveis à prossecução de atividades tributadas (realização de atividades que conferem o direito à dedução), e verifica-se em cada operação e relativamente a cada imóvel (ou fração a fração).

Para o efeito, os interessados terão de solicitar à DGCI, por via eletrónica, um certificado, devendo fornecer um conjunto de elementos

para identificação do imóvel e do adquirente, nomeadamente a atividade a exercer no imóvel e o respetivo valor. Após a receção do pedido pela DGCI, esta deverá, por via eletrónica, dar conhecimento ao sujeito passivo para que este confirme os dados.

O certificado será emitido em 10 dias e válido por 6 meses, produzindo efeitos relativamente aos sujeitos que intervêm na operação relativamente à qual se pediu a isenção. Após a celebração do contrato, é liquidado IVA que competirá ao adquirente do imóvel. Paralelamente terá de se observar alguns requisitos relativamente aos sujeitos intervenientes, de modo a que a renúncia à isenção possa operar:

Imóvel:

- Prédio urbano ou uma fração autónoma deste, ou terreno para construção;
 - Prédio inscrito na matriz a favor do proprietário e não pode destinar-se a habitação;
 - Prédio afeto a uma atividade tributada, que confira total ou parcialmente, o direito à dedução do IVA incorrido ;
- ⇒ A transação deve dizer respeito à totalidade do imóvel ou fração autónoma (não sendo possível que se refira apenas a uma parte);
- O contrato tem de prever a transmissão do prédio;
 - A transmissão tem de reportar-se a uma primeira transmissão após a construção, quando tenha sido deduzido ou ainda

- Tratar-se de primeira transmissão após ter havido grandes obras de renovação ou transformação em que resulte uma alteração superior a 50% do valor patrimonial tributável para efeitos de IML, quando ainda seja possível deduzir o IVA suportado em tais obras;
- Tratar-se de transmissão de imóveis subsequente a uma operação efetuada com renúncia à isenção, quando esteja a decorrer prazo para a regularização do constante no art.º 24º, nº 2 do CIVA, no tocante ao IVA suportado nas despesas de construção ou aquisição.

Sujeitos:

- Devem realizar atividades que lhes permitam deduzir o IVA suportado ou, caso exerçam atividades que não lhes conferam o direito à dedução do IVA suportado, o conjunto das operações que conferem direito à dedução deve ser superior a 80% do seu volume anual de negócios.

A renúncia à isenção do IVA só é permitida quando:

- A primeira transmissão ou locação do imóvel ocorrida após a construção, quando o IVA nela suportado tenha sido deduzido ou ainda possa ser deduzido, no todo ou em parte;
- A primeira transmissão ou locação do imóvel após ter sido objeto de grandes obras de transformação ou renovação de que tenham resultado um aumento superior a 50% do respetivo valor patri-

monial tributável para efeitos do imposto municipal sobre imóveis, quando ainda seja possível proceder à dedução, no todo ou em parte, do IVA incorrido nessas obras;

- Uma transmissão ou locação do imóvel subsequente a uma operação efetuada com renúncia à isenção de IVA, quando esteja a decorrer o prazo de regularização do IVA suportado nas despesas de construção ou aquisição do imóvel.

O vendedor e o comprador devem dispor de contabilidade organizada nos termos dos códigos do IRS e do IRC.

O IVA devido na transmissão de imóveis deve ser liquidado pelo adquirente (e já não pelo vendedor) no período de tributação no qual tenha lugar a renúncia à isenção.

Ou seja, o IVA incorrido pelo vendedor com o imóvel pode ser deduzido no período de tributação no qual a renúncia à isenção é considerada efetiva ou no período de tributação seguinte, dentro de 4 anos após as datas das respetivas faturas.

Aquisição de Imóveis: IRC

FERNANDO MESSIAS
Law Office

IRC—Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

Operações Tributáveis	Atividades de natureza comercial, industrial ou agrícola, incluindo a obtenção de rendimentos prediais (rendas), ou os derivados de mais-valias com a alienação dos imóveis (se os imóveis não estiverem contabilizados como existências, caso em que os rendimentos derivados da sua alienação são tratados como lucro da actividade normal)	
Pessoas Sujeitas	Pessoas coletivas, residentes ou não residentes, (com ou sem estabelecimento estável em Portugal) que auferirem rendimentos da sua atividade, designadamente rendimentos de imóveis (rendas), ou de mais-valias com a alienação de imóveis	
Valor Tributável	Lucro tributável da pessoa coletiva, residente ou não residente, com estabelecimento estável em Portugal, composto pelos rendimentos deduzidos dos custos incorridos, ajustado pelas imparidades e outras deduções admitidas; apurado de acordo com as regras contabilísticas ajustadas pelas regras previstas no CIRC. Rendimentos tributáveis que possam ser imputáveis às pessoas coletivas não residentes sem estabelecimento estável em Portugal, são tributados em IRC segundo as regras previstas no CIRS. No caso de mais-valias, caso seja reinvestida em bens do ativo fixo tangível e semelhantes, até ao fim do segundo exercício seguinte ao da realização, é considerada apenas em 50% do seu valor.	
Taxas	Rendimentos auferidos por não residentes sem estabelecimento estável: 25% Rendimentos auferidos por residentes ou não residentes com estabelecimento estável: 23%; acresce a derrama municipal à taxa máxima de 1,5% sobre o lucro tributável e a derrama estadual para entidades com lucro tributável superior a 1.500.000€, às taxas de 3%, 5% ou 7%, consoante o rendimento tributável seja de mais de 1.500.000€ até 7.500.000€, de mais de 7.500.000€ até 35.000.000€ ou superior a 35.000.000€.	
Dedutibilidade dos Gastos	Gastos relacionados com a atividade do sujeito passivo	
Dedutibilidade dos Gastos Financeiros	Gastos financeiros, líquidos de natureza idêntica, dedutíveis até à concorrência do maior dos seguintes limites:	1.000.000€ ou 30% do EBITDA (60% em 2014, 50% em 2015, 40% em 2016, e 30% a partir de 2017)
Mais-valias	Mais e menos valias obtidas na transmissão onerosa de imóveis	Diferença entre o valor de realização (transmissão), líquidos dos encargos que lhe sejam inerentes, e o valor de aquisição, deduzido das depreciações e amortizações, das perdas por imparidade e outras correções de valor previstas na lei, e dos valores reconhecidos como gasto fiscal. Sendo o valor de realização integralmente reinvestido: consideradas em 50%.

Impostos Devidos na Detenção de Imóveis: IMI

FERNANDO MESSIAS
Law Office

IMI—Imposto Municipal Sobre Imóveis	
Operações Tributáveis	Propriedade, usufruto ou direito de superfície sobre prédio urbano ou rústico
Sujeitos Passivos	Pessoas singulares ou coletivas que sejam, em 31 de dezembro de cada ano, proprietários, usufrutuários ou superficiários de imóveis, residentes ou não em território português
Valor Tributável	Valor patrimonial tributário determinado por avaliação levada a cabo pela administração tributária
Regime Fiscal de Apoio ao Investimento	Empresas que efetuem, nos exercícios de 2013 a 2017, investimentos considerados relevantes, podem beneficiar de isenção de IMI, por um período até cinco anos, relativamente aos prédios que sejam sua propriedade e que constituam investimento elegível
Taxas do Imposto (sem valor patrimonial tributário)	Prédios rústicos: 0,8%
	Prédios urbanos: 0,3% a 0,55%
	Prédios detidos por entidades em paraísos fiscais: 7,5%
Isenções	Prédios urbanos destinados a habitação própria permanente
	Prédios de utilidade turística
	Prédios objeto de reabilitação urbana: isenção de 2 anos (contando-se a isenção da emissão da respetiva licença camarária)
	Prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios classificados como de interesse público ou de interesse municipal: 100%
	Detenção de prédios por fundos de investimento imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública: 50%
	Diferimento da tributação, por 4 anos, no caso de terrenos para construção e que se destinem à construção de edifícios para venda
	Diferimento de tributação, por 3 anos, no caso de prédios para revenda
Pagamento	Prédios urbanos objeto de ações de reabilitação: 5 anos + 5 anos (contando-se a isenção da conclusão da reabilitação iniciada após 1 de janeiro de 2008 e concluída até 31 de dezembro de 2020)
	Valor igual ou inferior a 250€ - prestação durante abril
	Valor entre 250€ e 500€ inclusive—em duas prestações entre abril e novembro
	Valor superior a 500€ - em três prestações durante abril, julho e novembro

O proprietário de um prédio, à data de 31 de dezembro, suporta o IMI correspondente a esse ano, incidente sobre o valor patrimonial tributário do imóvel. As taxas variam entre 0,3% e 0,5% para os prédios urbanos já avaliados, sendo a taxa concreta fixada anualmente por cada município. Para os prédios rústicos, a taxa é de 0,8%. No caso de prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário seja igual ou superior a 1.000.000€, é ainda devido Imposto do Selo, à taxa de 1%.

Regra geral é pago em duas prestações, nos meses de abril e setembro.

Os municípios podem fixar uma redução até 50% da taxa a aplicar aos prédios classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural, desde que esses prédios não se encontrem abrangidos por outra isenção prevista no estatuto dos benefícios fiscais. Desde 2015 os municípios podem fixar uma redução da taxa, para imóveis destinados a habitação própria e permanente coincidente com o domicílio fiscal do proprietário atendendo ao número de dependentes que compõem o respetivo agregado familiar : 10%, se for um dependente, 15% no caso de dois dependentes e 20% no caso de três.

As taxas são elevadas, anualmente, ao dobro sempre que estejam em causa prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, e ao triplo para os prédios em ruínas. Para os prédios que sejam propriedade de entidades residentes num paraíso fiscal, a taxa de IMI aplicável é de 1%, sendo elevada para 2% no caso de tais prédios se encontrarem devolutos há mais de um ano ou em ruínas.

Impostos Devidos na Detenção de Imóveis: IS

FERNANDO MESSIAS
Law Office

IS—Imposto de Selo	
Operações Tributáveis	Propriedade de prédios urbanos para efeitos habitacionais, cujo valor patrimonial tributário para efeitos de IMI, seja igual ou superior a 1.000.000€
Pessoas Sujeitas	Pessoas singulares ou coletivas, residentes ou não em território português
Valor Tributável	Valor tributável para efeitos de IMI
Taxas	Imóveis para fins habitacionais: 1% Imóveis detidos por pessoas coletivas residentes em “paraíso fiscal”: 7,5%

A transmissão de participações sociais não está sujeita a imposto de selo.

Impostos Devidos na Detenção de Imóveis: IVA

FERNANDO MESSIAS
Law Office

IVA		
Operações Tributáveis	Construção, recuperação e reabilitação de imóveis	
Taxas	Geral	Continente: 23% Madeira: 22% Açores: 18%
	Reduzida: empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional; empreitadas de reabilitação de imóveis contratadas diretamente pelo instituto da habitação e reabilitação urbana ou realizadas ao abrigo de programas por este apoiados; empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas deste afetos à habitação.	Continente: 6% Madeira: 5% Açores: 5%

FERNANDO MESSIAS
Law Office

Caso os imóveis em causa se destinem à construção de novos edifícios poderá ser devida a chamada "Contribuição Especial", que tem por objetivo tributar o aumento do valor de terrenos para construção ou resultantes da demolição de edifícios existentes por via de obras públicas de relevo realizadas, sobretudo, nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto.

A taxa aplicável tende a variar entre 20% e 30%, dependendo da localização exata do prédio, e é cobrada sobre o aumento de valor supra referido, sendo a Contribuição Especial devida pela entidade em nome da qual for emitida a respetiva licença de construção.

PUBLICAÇÕES - Fernando Messias Law Office



LIDERANÇA E BEM-ESTAR

O caso da hotelaria de cinco estrelas no Algarve

... este livro teve como investigação-base o objetivo de compreender e descrever o bem-estar na hotelaria de cinco estrelas através da ação de chefias promotoras de bem-estar. Assente em metodologias quantitativas e qualitativas, analisaram-se vários fatores, tendo as palavras liderança e bem-estar sido as principais norteadoras das conclusões alcançadas, numa abordagem perentória para a compreensão de ambos os conceitos e da sua importância enquanto processos de influência social – transversais a todas as organizações e essenciais à dinâmica relacional e diálogo entre líder e liderado –, bem como para a perceção de que a liderança promotora de bem-estar é um processo interpessoal, de transparência relacional e influência organizacional, orientado para o desempenho organizacional focalizado no autodesenvolvimento dos colaboradores.

Autor: Fernando Messias, advogado e doutor em turismo

Disponível [aqui](#)