

A hand with a ring is dropping a coin into a piggy bank shaped like a house. The background is a blurred green and blue gradient with a large white circular shape on the right.

ComparaJá.pt

# Guia IMI 2022

Saiba tudo sobre este imposto

# Sobre o ComparaJá.pt

## Quem somos?

O ComparaJá.pt é uma plataforma online sem custos e imparcial de comparação e análise de produtos de bancários e serviços de telecomunicações e energia que oferece aos utilizadores a possibilidade de identificar e de adquirir a solução mais adequada às suas necessidades, com poupanças significativas de tempo e dinheiro, de forma rápida e simples.

Nos comparadores do ComparaJá.pt as famílias portuguesas podem simular todas as ofertas de crédito à habitação, crédito pessoal, cartões de crédito e depósitos a prazo, bem como de pacotes de telecomunicações e tarifários de eletricidade e gás natural, existentes no mercado e aderir, diretamente ou com o acompanhamento personalizado da equipa de Apoio ao Cliente, à oferta mais vantajosa.

Fundado no início de 2015, este projeto nasceu incubado na Startup Lisboa e já captou a atenção de reconhecidos investidores internacionais devido à sua abordagem disruptiva ao setor financeiro, tendo inclusivamente sido incluído nos últimos anos em reputados rankings nacionais e internacionais

## Como marcamos a diferença no mercado?

Sem qualquer custo ou compromisso, o ComparaJá.pt recolhe as melhores propostas de entre as várias instituições de crédito, operadoras de telecomunicações e comercializadores de energia, poupando tempo e dinheiro aos seus utilizadores que, desta forma, não precisarão de andar de balcão em balcão e que assim beneficiam do acesso a ofertas exclusivas. Estes são os nossos princípios.

Com o apoio da equipa do ComparaJá.pt o processo de aprovação do crédito ou de instalação do serviço de telecomunicações torna-se muito menos burocrático e mais transparente, garantindo ao utilizador uma escolha mais informada.

Complementarmente, e com o intuito de ajudar os consumidores portugueses a tomarem decisões informadas acerca dos diferentes aspetos da sua vida financeira, desde a aplicação de poupanças ou recurso ao crédito à gestão dos rendimentos mensais, a equipa do ComparaJá.pt desenvolve diariamente conteúdos informativos com livre acesso através do seu blog.



ComparaJá.pt

# Índice

<b>1 - Introdução ao IMI</b>	pág. <b>6</b>	<b>4 - Reavaliação do IMI</b>	pág. <b>12</b>
1.1 - O que é o IMI?	pág. <b>6</b>	4.1 - Em que consiste a reavaliação do IMI?	pág. <b>12</b>
1.2 - Que alterações foram aplicadas nos últimos anos?	pág. <b>6</b>	4.2 - Considerações a ter antes de pedir	pág. <b>13</b>
<b>2 - Calcular o IMI</b>	pág. <b>8</b>	4.3 - Vale a pena pedir a reavaliação?	pág. <b>15</b>
2.1 - Como se calcula o IMI?	pág. <b>8</b>	4.4 - Como preencher o Modelo 1 do IMI?	pág. <b>16</b>
2.2 - O que é o VPT?	pág. <b>8</b>	<b>5 - Isenção de IMI</b>	pág. <b>18</b>
2.3 - Quais são as taxas de IMI aplicáveis?	pág. <b>9</b>	5.1 - Que tipos de isenção existem?	pág. <b>18</b>
2.4 - Como posso consultar o valor de IMI a pagar?	pág. <b>9</b>	5.2 - Que fatores determinam a isenção de IMI?	pág. <b>19</b>
<b>3 - Pagamento do IMI</b>	pág. <b>10</b>	5.3 - Como pedir a isenção de IMI?	pág. <b>20</b>
3.1 - Como pagar este imposto?	pág. <b>10</b>	5.4 - Que alterações foram aplicadas nos últimos tempos?	pág. <b>20</b>
3.2 - Qual é o prazo de pagamento?	pág. <b>10</b>		
3.3 - O que acontece caso falhe o prazo?	pág. <b>11</b>		

## **6 - Adicional ao IMI** \_\_\_\_\_ pág. **22**

**6.1** - O que é o adicional ao IMI? pág. **22**

**6.2** - Quem pode estar abrangido? pág. **22**

**6.3** - Qual é o valor tributável? pág. **22**

**6.4** - Quais são as taxas aplicáveis? pág. **23**

**6.5** - Quando e como pagar? pág. **24**

**6.6** - Quem está isento de pagar? pág. **24**

## **7 - IMI Familiar** \_\_\_\_\_ pág. **26**

**7.1** - O que é o IMI familiar? pág. **26**

**7.2** - Quanto se paga de IMI após o desconto? pág. **26**

**7.3** - Que requisitos são necessários? pág. **27**

**7.4** - Como saber se a minha autarquia concede este benefício? pág. **27**

**7.5** - Como pedir o IMI familiar? pág. **28**



# 1 Introdução ao IMI

## 1.1 - O que é o IMI?

Quando chega ao mês de maio, todos os consumidores que sejam proprietários de casas têm de efetuar o pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis (o tão conhecido IMI, o qual até 2004 se designava por contribuição autárquica).

O IMI é pago anualmente e varia consoante a área de localização da casa, sendo que o montante do mesmo incide sobre o valor patrimonial do imóvel. Desde o momento em que se adquire uma casa, todos os anos haverá lugar ao pagamento deste imposto.

Este encargo, apesar de muitas vezes esquecido por quem compra (ou quer comprar) casa, acaba por ter um peso considerável nas finanças pessoais, sobretudo quando somado a outros custos: prestação do crédito à habitação (bem como seguro de vida e comissões associadas), seguro multiriscos e despesas de condomínio.

Através do Portal das Finanças poderá verificar qual é a sua taxa de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis), consultar as

notas de cobrança deste imposto, pedir a sua isenção e proceder a uma atualização do Valor Patrimonial Tributário submetendo a declaração Modelo 1.



## 1.2 - Que alterações foram aplicadas ao IMI nos últimos anos?

Em 2020 o IMI foi agravado com o objetivo de contrariar a escassez de oferta para habitação. Esta penalização, que já abrangia os prédios devolutos há mais de dois anos, passou a aplicar-se também a prédios em ruínas e a terrenos em construção com aptidão para uso habitacional, quando localizados em zonas de pressão urbanística.

O agravamento mantém-se e corresponde a seis vezes a taxa aplicada em prédios urbanos, que atualmente se situa entre 0,3% e 0,45%. O imposto é ainda agravado em mais 10% por cada ano subsequente até um máximo de 12 vezes a taxa atual, estipulado por lei, conforme consta nas alíneas a) e b) do nº 1 do artigo 112º-B do CIMI.

Uma das principais novidades para 2022 é a subida do valor médio de construção por metro quadrado para 512 euros, sendo que em 2021 este valor era de 492 euros. Este aumento resultará num acréscimo no IMI a pagar para imóveis que sejam reavaliados ou reabilitados tal como as casas recém-construídas.

Para o corrente ano foi noticiado que 55 concelhos do país vão reduzir as taxas de IMI relativamente aos valores que se apresentaram em 2021. Esta medida foi implementada a partir de 31 de dezembro do ano passado, a data limite para os municípios comunicarem as alterações às taxas a aplicarem no ano seguinte.

Em 2022 também se verifica a tendência de diversos municípios deixarem de aplicar a taxa máxima de 0,45%, à semelhança do que aconteceu em 2021. Nesse sentido, verifica-se que, cada vez mais, as autarquias optam por aplicar a taxa mínima de 0,30%.



# 2 Calcular o IMI

## 2.1 - Como se calcula o IMI?

O cálculo do IMI é bastante simples. Basta que multiplique o Valor Patrimonial Tributário (VPT) do imóvel pela taxa aplicável ao concelho onde este se situa:

**Taxa de IMI x VPT = Imposto a pagar**

Se, por exemplo, a taxa de IMI aplicável ao seu município for de 0,3% e o imóvel estiver avaliado em 200 mil euros, os cálculos a fazer são os seguintes:

$$0,3\% \times 200.000\text{€} = 600\text{€}$$

Ou seja, neste exemplo em concreto, o valor a pagar de IMI é de 600 euros.

O IMI consiste no Imposto Municipal sobre Imóveis e, a partir do momento em que adquire uma casa, todos os anos terá de efetuar o pagamento deste imposto. Nesse sentido, é importante que conheça todos os aspetos que lhe são inerentes, pois este representa um custo adicional ao que

vai ter com a compra do imóvel e com o eventual crédito habitação (caso necessite de solicitar um).

O IMI não é mais do que a taxa que incide sobre o chamado Valor Patrimonial Tributário (VPT) de um imóvel, valor este que é calculado pela Autoridade Tributária e Aduaneira.

## 2.2 - O que é o VPT?

Segundo consta no [nº 1 do artigo 38º do CIMI](#) “a determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos para habitação, comércio, indústria e serviços resulta da seguinte expressão:

$$\text{Vt} = \text{Vc} \times \text{A} \times \text{Ca} \times \text{Cl} \times \text{Cq} \times \text{Cv}$$

em que:

**Vt = valor patrimonial tributário**

**Vc = valor base dos prédios edificados;**

**A** = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;

**Ca** = coeficiente de afectação;

**Cl** = coeficiente de localização

**Cq** = coeficiente de qualidade e conforto;

**Cv** = coeficiente de vetustez.”

Na prática, este é o valor que o imóvel tem para a AT e que se encontra na Caderneta Predial do mesmo.

## 2.3 - Quais são as taxas de IMI aplicáveis?

As taxas de IMI a vigorar são fixadas pelas respectivas câmaras municipais e é da responsabilidade destas entidades comunicar esses valores às Finanças até ao dia 31 de dezembro de cada ano.

O valor de IMI a ser pago será sempre com base nas taxas que foram implementadas até ao final do ano anterior. Para 2022, as referências utilizadas são as que ficaram definidas até ao final de dezembro de 2021.

Segundo o artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, as taxas de IMI aplicáveis a prédios urbanos podem variar entre os 0,3% e os 0,45%, sendo que, em alguns casos específicos, essa taxa pode chegar aos 0,5%. Para prédios rústicos, o valor da taxa a aplicar é de 0,8%.

## 2.4 - Quais são as taxas de IMI aplicáveis?

Para saber quanto irá pagar deste imposto em 2022, basta aceder ao Portal das Finanças e realizar os seguintes passos:

- 1 - Inicie sessão com o seu número de contribuinte e senha de acesso;
- 2 - Na coluna que se encontra do lado esquerdo da página, carregue em “Todos os Serviços”;
- 3 - Na lista dos diversos serviços do portal, encontre a secção “Imposto Municipal sobre Imóveis” e seleccione a opção “Consultar Notas de Cobrança”;
- 4 - Terá de escolher o ano (para pagar o imposto no corrente ano terá de seleccionar 2021)

Após estes quatro passos, ser-lhe-á apresentada a lista com todas as notas de cobrança relativas aos pagamentos a fazer em 2022.

Caso pague em três prestações, no mês de maio só terá a primeira nota, sendo que para cada uma terá a data limite para realizar o pagamento da mesma.

# 3 Pagamento do IMI

## 3.1 - Como pagar este imposto?

Para fazer o pagamento do IMI, basta que se dirija a uma repartição das Finanças, ao balcão dos CTT mais próximo ou a uma instituição financeira que tenha protocolo com a Autoridade Tributária.

Poderá também realizar o pagamento através de um Multibanco ou mesmo a partir de casa, acedendo ao seu banco através da Internet via homebanking.

Caso deseje pagar através da internet, irá precisar da referência de pagamento que pode consultar no Portal das Finanças. Se optar pelo multibanco, terá de realizar os seguintes passos:

- 1 - Selecione “Pagamentos e Outros Serviços”
- 2 - Carregue em “Estado e Sector Público”
- 3 - Escolha a opção “Pagamentos ao Estado”

Pode pagar o IMI através de dinheiro, transferência bancária, débito direto na conta ou por cheque. Se escolher a última opção, o cheque deve ser cruzado e datado com o respetivo dia de pagamento ou dois dias antes.

## 3.2 - Qual o prazo de pagamento?

Este ano também vai poder fazer o pagamento do IMI em prestações, caso o valor do mesmo seja superior a 100 euros. Conforme consta no [nº 1 do artigo 120º do Código do IMI](#), os prazos para efetuar o pagamento do IMI são os seguintes:

- Até 100 euros: prestação única, paga em maio;
- Mais de 100 euros e menos de 500 euros: duas prestações, pagas em maio e novembro;
- A partir de 500 euros: três prestações, pagas em maio, agosto e novembro.

No entanto, não é obrigatório pagar o IMI em prestações se este for superior a 100 euros. Se preferir, pode pagar o valor total de uma só vez.

Para pagar o IMI com uma só prestação terá de estar atento

à nota de cobrança da primeira prestação, relativa ao mês de maio. Nesse documento deve procurar a indicação da referência e o valor total de IMI a pagar no respetivo ano.

A nota de cobrança recebe-se geralmente em abril e terá até ao dia 31 do seguinte mês para pagar a primeira (que poderá ser a única) prestação de IMI. Pode configurar o pagamento automático por débito direto e, desta forma, evitar esquecimentos (o que, no limite, pode implicar o pagamento de coimas e juros sobre os valores em atraso).

#### **Tome atenção**

Se, por acaso, não chegar a receber a nota relativa à cobrança do IMI dentro do prazo de pagamento, então fique a saber que poderá pedir uma segunda via desse documento através do Portal das Finanças.

### **3.3 - O que acontece caso falhe a data de pagamento?**

Segundo consta no [artigo 121º do CIMI](#), o atraso no pagamento do IMI implica o pagamento de juros de mora, pelo que é de extrema importância lembrar-se de o pagar dentro do prazo definido por lei.

Está ainda sujeito ao pagamento de uma multa, uma vez que a falta ou atraso de declarações fiscais é considerada uma infração fiscal, segundo consta no [artigo 116º do Regime Geral das Infrações Tributárias](#).

#### **Tome nota para poupar no IMI**

Uma vez que o IMI é calculado com base no Valor Patrimonial e, por sua vez, este último é calculado automaticamente pelas Finanças, cabe ao consumidor tratar da atualização do VPT da sua casa nas Finanças (dado que este valor se pode alterar ao longo dos anos), reivindicando que lhe cobrem o montante real. Este pedido de atualização do valor da casa não tem quaisquer custos e deve ser entregue até 31 de dezembro para que se possa aplicar ao ano seguinte. Para tal, deve levar o Modelo 1 do IMI devidamente preenchido.



# 4 Reavaliação do IMI

## 4.1 - Em que consiste a reavaliação do IMI?

Sabia que tem a possibilidade de diminuir o montante a pagar de imposto? Só tem que fazer o pedido de reavaliação do IMI para verificar se, de facto, está a pagar mais do que devia.

A reavaliação do IMI é feita junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) através do pedido da reavaliação do Valor Patrimonial Tributário (VPT) dos respetivos imóveis. Este pedido é gratuito e pode ser feito de três em três anos.

No entanto, há alguns aspetos que deve ter em consideração antes de fazer o pedido, nomeadamente ter conhecimento de como é calculado este imposto, saber o que é o VPT e como é feita a avaliação e atualização deste valor e ainda saber se compensa realmente pedir a reavaliação do IMI.

### #1 – Avaliação

O VPT é avaliado, numa primeira instância, por iniciativa do chefe do serviço de Finanças com base na sua fórmula de cálculo, na [Declaração do Modelo 1 do IMI](#) e ainda nas

plantas de arquitetura entregues pelo construtor após a emissão da licença de utilização.

### #2 – Atualização

Conforme consta no [nº 1 do artigo 138º do CIMI](#), a atualização do VPT dos prédios urbanos é feita de três em três anos pela AT. No entanto, desta vez, o cálculo do VPT já não é feito de acordo com a respetiva fórmula.

O nº 2 do artigo supramencionado diz ainda que, ao invés de serem considerados todos os parâmetros já referidos, para ser calculado o novo Valor Patrimonial, a AT aplica apenas 75% dos coeficientes de desvalorização da moeda ao valor apurado inicialmente.

O objetivo é ajustar o VPT à inflação, levando a que o proprietário sofra um aumento de IMI a cada três anos.

### #3 – Reavaliação

E se lhe disséssemos que há possibilidade de “escapar” a estas atualizações periódicas? Para tal, tem de efetuar

o pedido do recálculo do VPT à Autoridade Tributária e Aduaneira, tendo em conta os valores atualizados dos parâmetros para não se sujeitar à atualização periódica e automática que aplica os 75%. Este recálculo é o que lhe irá proporcionar a reavaliação do IMI.

Apesar de haver parâmetros que não mudam muito com o tempo, existem alguns que sofrem alterações significativas, como é o caso do coeficiente de vetustez, o valor base dos prédios edificados e o coeficiente de localização.

Assim, é importante que o VPT da sua habitação seja recalculado com base nos valores atuais e reais de todos os fatores, pois só assim é que o valor do imóvel será realmente apurado e poderá ser feita uma reavaliação do IMI.

É permitido por lei que a cada três anos os proprietários possam pedir nova avaliação do VPT do imóvel sem qualquer custo.

## 4.2 - Considerações a ter antes de pedir a reavaliação

Em termos muito simples, o VPT resulta de uma avaliação do imóvel com base em determinados parâmetros, tais como a área bruta de construção, a localização da casa, a qualidade, o conforto e a antiguidade da mesma, bem como o valor de construção.

### Nota

Em 2010, o valor de construção foi fixado em 603 euros pelo Governo. Neste sentido, as habitações que não tenham sofrido avaliações após esta data provavelmente possuem o seu VPT desatualizado)

É preciso analisar cada coeficiente antes de proceder ao pedido de reavaliação do VPT. Nem sempre a reavaliação se traduz na diminuição do IMI, podendo até representar um aumento, algo que certamente não deseja que aconteça. São quatro os parâmetros que deve avaliar no sentido de saber se vale a pena fazer a reavaliação do IMI:

- Valor base dos prédios edificados;
- Coeficiente de qualidade e conforto;
- Coeficiente de vetustez;
- Coeficiente de localização.

### Tenha em atenção

É necessário que analise os parâmetros no seu todo, pois a poupança que pode obter pela descida de um deles pode ser anulada pelo aumento de outro, acabando por não compensar.

## Valor base dos prédios edificados

Este indicador, de acordo com o [nº 1 do artigo 39º do CIMI](#), “corresponde ao valor médio de construção, por metro quadrado, adicionado do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25% daquele valor.”

De acordo com o [artigo 1º da Portaria nº 310/2021](#), o valor médio de construção para 2022 foi fixado nos 512 euros, correspondendo a 640 euros de valor base. Este montante representa uma subida dos 492 euros, resultando em 615 euros de valor base, que se aplicavam desde 2019.

O valor base é calculado mediante a adição dos 25% da AT previstos no nº 1 do artigo 39º do CIMI.

## Coeficiente de qualidade e conforto

O coeficiente de qualidade e conforto, conforme definido no [nº 1 do artigo 43º do CIMI](#), oscila entre 0,5 e 1,7. Este coeficiente avalia o conjunto dos elementos que conferem maior comodidade ao prédio urbano, tais como a existência de garagem ou a localização num condomínio fechado com piscina, por exemplo.

Uma habitação com estas características terá um coeficiente de qualidade e conforto superior a um apartamento localizado numa zona industrial e com garagem coletiva.

Este coeficiente pode ser agravado ou atenuado, avaliado com base em 13 elementos majorativos e 11 minorativos.

## Coeficiente de vetustez

Conforme consta no [nº 1 do artigo 44ª do CIMI](#), o coeficiente de vetustez é fixado entre 0,40 e 1 e refere-se à antiguidade da habitação. Este coeficiente diminui face à idade do imóvel, mas apenas até aos 61 anos. Uma vez que a habitação completa 61 anos de existência, este coeficiente deixa de ser atenuado.

Existem oito escalões com base na idade do imóvel para

Idade do Imóvel	Valor do coeficiente
Até 2 anos	1
2 a 8 anos	0,9
9 a 15 anos	0,85
16 a 25 anos	0,8

Idade do Imóvel	Valor do coeficiente
26 a 40 anos	0,75
41 a 50 anos	0,65
51 a 60 anos	0,55
Mais de 60 anos	0,4

Fonte: nº 1 do artigo 44º do CIMI.

Por exemplo, imagine que comprou uma casa nova há três anos. Até ao final deste ano poderá pedir a reavaliação do VPT para que o valor a pagar pelo IMI seja atenuado em 10%.

### Coeficiente de localização

O coeficiente de localização, conforme consta no [nº 1 do artigo 42º do CIMI](#), “varia entre 0,4 e 3,5, podendo, em situações de habitação dispersa em meio rural, ser reduzido para 0,35”. Este valor é influenciado pelos seguintes fatores, enumerados no nº 3 do mesmo artigo:

*“a) Acessibilidades, considerando-se como tais a qualidade e variedade das vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas;*

*b) Proximidade de equipamentos sociais, designadamente escolas, serviços públicos e comércio;*

*c) Serviços de transportes públicos;*

*d) Localização em zonas de elevado valor de mercado imobiliário.”*

A revisão dos coeficientes de localização dos imóveis foi efetuada em 2019 pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos, respeitando o intervalo entre 0,4 e 3,5.

A aplicação destes valores de coeficiente já se refletiu no IMI em 2020, pelo que agora só haverá nova avaliação.

### 4.3 - Vale a pena pedir a reavaliação?

Para pedir a reavaliação do IMI terá aceder online ao Portal das Finanças e preencher a declaração Modelo 1 do IMI. No entanto, é aconselhável que averigüe se é realmente compensatório.

No próprio Portal existe um simulador que permite calcular o VPT com todos os parâmetros atualizados.

Se este valor for mais baixo do que o que consta na Caderneta Predial da sua habitação, então significa que terá uma redução do IMI no ano seguinte, pelo que vale a pena pedir a reavaliação.

E quando se pode pedir a reavaliação do IMI? Pode efetuar este pedido até dia 31 de dezembro nas Finanças.

#### 4.4 - Como preencher o modelo 1 do IMI?

Caso opte pela reavaliação do imóvel, então terá de preencher e entregar a declaração modelo 1 do IMI. Basta realizar os seguintes passos:

- 1 - Aceda ao Portal das Finanças e inicie sessão com os seus dados (NIF e senha de acesso);
- 2 - Carregue em “Todos os Serviços”;
- 3 - Na secção “Imposto Municipal sobre imóveis”, em “Modelo 1”, selecione a opção “Entregar Declaração”;

4 - Escolha o modo de entrega do Modelo 1 do IMI que preferir (pode preencher diretamente no Portal ou através da Aplicação IMI - Modelo 1).

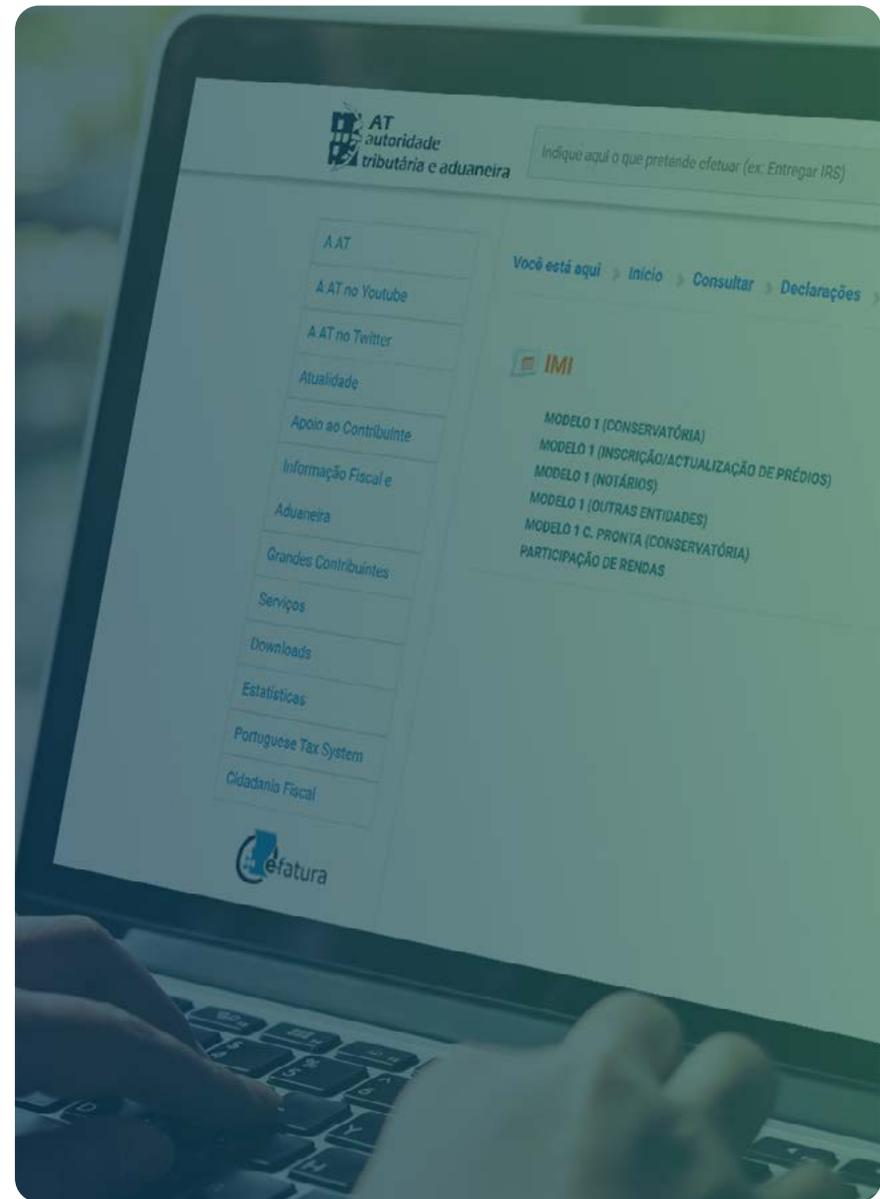
Após estas etapas, terá de preencher os vários quadros da declaração, sendo que, para cada um deles, terá de indicar informações específicas:

- **Quadro Inicial:** Indique o tipo de prédio a avaliar. Em caso de moradia deve escolher “Prédio em propriedade total” e para apartamentos terá de selecionar a opção “Fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal”.
- **Quadro 1:** Introduza os seus dados pessoais (NIF, telefone e email) e, na secção “Motivo”, terá de selecionar “Pedido de Avaliação” e depois, em “Subdivisão”, escolher “Pedido de Avaliação - VPT desatualizado”.
- **Quadro 2:** Aqui terá de indicar a identificação matricial do imóvel, que está presente na caderneta predial do mesmo, como o seu tipo (urbano ou rústico), a freguesia onde se localiza e os números de “Artigo” e “Fração”.

- **Quadro 3:** Especifique o número da fração tal como as informações relativas aos proprietários do imóvel, seja apenas um proprietário ou mais (em situações de usufruto, partilha por parte do casal, entre outros).
- **Quadro 4:** Preencha com os elementos do prédios pedidos (estão todos eles presentes na Caderneta Predial).
- **Quadro 5:** Identifique o tipo de utilização do imóvel (seja comercial ou para habitação) e complete o resto do quadro com informações presentes na Caderneta Predial.
- **Quadro 6:** Nesta parte terá apenas que introduzir a data de licença de utilização e a idade do prédio.

Após preencher cada um dos quadros, basta carregar em “Validar” e depois poderá verificar se existem erros na declaração.

Caso não se verifiquem quaisquer gralhas no preenchimento, poderá entregar o Modelo 1 do IMI.



# 5 Isenção de IMI

## 5.1 - Que tipos de isenção existem?

Existe um conjunto de regras que se aplicam à isenção de IMI e que devem ser conhecidas por todos os contribuintes por forma a não perderem a dispensa do pagamento deste imposto.

Caso alguma das condições da isenção deixe de se verificar, o agregado familiar perde a dispensa do pagamento deste imposto. O mesmo acontece se o proprietário ou algum dos membros do agregado familiar entregar a sua declaração de IRS fora do prazo legal.

Desde logo, cabe notar que existem dois tipos de isenção de IMI:

- **Temporária:** Aplica-se apenas durante um determinado período temporal, com uma duração máxima de três anos e é destinada às famílias que adquiram imóveis novos com um VPT até 125.000 euros. O rendimento do agregado familiar não pode ser superior a 153.300 euros.

- **Permanente:** É de cariz vitalício e aplica-se às famílias com baixos rendimentos (que não ultrapassem os 15.295 euros). Terão de ser detentores de uma habitação própria e permanente que apresente um VPT igual ou inferior a 66.500 euros.

A isenção temporária só pode ser atribuída duas vezes, em momentos temporais diferentes, ao mesmo proprietário ou agregado familiar.

Tanto a isenção permanente como a temporária só podem ser concedidas se o imóvel se destinar exclusivamente a habitação própria permanente, ou seja, à residência fiscal do proprietário.

Como tal, para este efeito, a morada do imóvel deve constar do Cartão de Cidadão. Isto significa que, para que a isenção seja aprovada, é preciso que a morada do imóvel e que a morada fiscal do consumidor coincidam.

Se residir numa casa em que a garagem ou a arrecadação são propriedades consideradas como sendo separadas do imóvel em si (podendo, por exemplo, ser vendidas sem que tal implique a venda da casa), a isenção de IMI também abrange estes anexos, desde que os mesmos façam parte do mesmo edifício e sejam usados como complemento da habitação.

### **Isenção para reabilitação de prédios urbanos**

Para além dos dois tipos de isenção mencionados anteriormente, ainda os proprietários de prédios urbanos concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas urbanas e que necessitem de reabilitação poderão ficar isentos do pagamento de IMI durante 3 anos.

Esta isenção aplica-se desde que a respetiva autarquia reconheça a intenção de reabilitar o imóvel mediante determinadas regras impostas pela mesma. Este benefício pode ser renovado após este período e pode usufruir da isenção por mais 5 após, após a aprovação do devido requerimento.

## **5.2 - Quais são os fatores que determinam a isenção de IMI?**

Existem dois grandes fatores que influem e, no fundo, decidem a isenção de IMI permanente: por um lado, o

rendimento anual do agregado familiar e, por outro lado, o valor de avaliação do imóvel.

### **1º Fator de isenção de IMI: rendimento**

Desde 2015 que as pessoas que possuem um rendimento inferior a 15.295 mil euros anuais não pagam IMI. Este valor é equivalente a 2,3 vezes o montante anual do IAS (Indexante dos Apoios Sociais): 475 euros x 14 meses.

Note-se que o valor que se encontra fixado para o IAS é de 443,20 euros, mas, no entanto, o valor de referência para efeitos de isenção de IMI é de 475 euros (porque equivale ao valor do salário mínimo estabelecido em 2010).

### **2º Fator de isenção de IMI: valor do imóvel**

Pese embora o facto de ser possível justificar a isenção de IMI através do rendimento, este não é o único fator. Para além de o rendimento anual ter de ser inferior a 15.295 mil euros, o próprio imóvel do agregado não pode estar avaliado em mais do que 66.500 mil euros (10 vezes o valor anual do IAS: 475 euros x 14 meses).

A partir de 2017, as famílias mais carenciadas passaram a poder beneficiar da isenção de IMI permanente, mesmo que tivessem dívidas ao Estado. O mesmo não se aplica à isenção temporária.

### **Curiosidade**

A partir de 2018, os prédios (ou partes destes) que estejam afetos a lojas com história, que sejam considerados, pelo respetivo município, como “estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local e que integrem o inventário nacional dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local” passam a beneficiar da isenção de IMI.

## **5.3 - Como pedir a isenção de IMI?**

Em primeiro lugar, no que diz respeito à isenção permanente, até 2014 era obrigatório fazer prova anual dos rendimentos para se requerer a isenção de IMI. Porém, a partir de 2015, para as famílias carenciadas (com rendimentos anuais inferiores a 15.295 mil euros), esta atribuição passou a ser dada de forma automática pela Autoridade Tributária e Aduaneira com base na declaração anual do IRS.

Em segundo lugar, no que concerne à isenção temporária, desde 2017 que quem possui uma casa para habitação própria permanente com um Valor Patrimonial Tributário de até 125 mil euros e cujo rendimento anual do agregado familiar seja menor do que 153.300 euros, tem direito a isenção de IMI, mas apenas até um máximo de três anos. Esta isenção em particular também é feita de forma automática pela Autoridade Tributária e Aduaneira.

Para solicitar a isenção de IMI, é necessário preencher um formulário e entregá-lo no Serviço de Finanças da área do prédio ou enviar pelo correio, em duplicado, acompanhado de fotocópia do cartão de contribuinte.

## **5.4 - Que alterações foram aplicadas nos últimos tempos?**

Em 2021, a isenção permanente de IMI por parte de proprietários de prédios de reduzido valor patrimonial (igual ou inferior a 66.500 euros) passou a ser aplicada também a herdeiros que beneficiam de um herança indivisa e que cumpram os requisitos para a isenção.

Esta medida foi elaborada para casos de imóveis detidos por heranças indivisas que constituem habitação permanente dos próprios herdeiros, que passam a estar isentos do pagamento deste imposto perante a sua quota parte da herança.



### **Tenha atenção**

Embora ambos os processos possam estar automatizados, a verdade é que, no caso de realização de uma nova escritura (portanto, na compra de casa) o consumidor dispõe de um prazo de 60 dias, após a assinatura desse documento, para requerer a isenção de IMI.



# 6 Adicional ao IMI

## 6.1 - O que é adicional ao IMI?

Em 2017 foi criado o adicional ao IMI, que incide também sobre o Valor Patrimonial Tributário (VPT), mas apenas quando este ultrapassa determinado montante.

O ponto [nº 1 do artigo 135º – B do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis \(CIMI\)](#), refere que:

*“o adicional ao imposto municipal sobre imóveis incide sobre a soma dos valores patrimoniais tributários dos prédios urbanos situados em território português de que o sujeito passivo seja titular.”*

É importante que, antes de comprar casa, seja para habitação própria ou para arrendamento, tenha em consideração que o IMI é um imposto que terá de pagar anualmente, tendo também em conta que, caso o valor patrimonial ultrapasse o limite imposto por lei, terá mais um encargo com o adicional ao IMI.

Se está a pensar dar este passo brevemente, certifique-se de que opta pelo [crédito à habitação](#) com as taxas mais atrativas.

## 6.2 - Quem pode estar abrangido por este imposto?

Os proprietários, sejam pessoas singulares ou coletivas, que detenham prédios urbanos e/ou terrenos para construção em território português podem estar sujeitos ao pagamento do adicional ao IMI caso o VPT seja elevado.

O [nº 1 do artigo 135º – A do CIMI](#) define sujeitos passivos do adicional ao IMI como “as pessoas singulares ou coletivas que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários de prédios urbanos situados no território português.” São englobadas todas as estruturas ou centros de interesses coletivos sem personalidade jurídica e ainda heranças indivisas.

### 6.3 - Qual é o valor tributável?

O valor tributável é calculado através da soma dos valores patrimoniais tributários dos prédios dos quais o proprietário é titular, reportados a 1 de janeiro do ano a que respeita o adicional ao IMI.

De acordo com a informação do [nº 2 do artigo 135º](#) – C do CIMI, ao valor tributável determinado é deduzido o montante de 600 mil euros, no caso de o proprietário ser pessoa singular ou se se tratar de uma herança indivisa.

Para casados ou unidos de facto, a tributação deste imposto pode ser conjunta e a dedução é de um milhão e duzentos euros (duas vezes o montante estipulado para pessoas singulares), conforme mencionado no [nº 1 do artigo 135º – D do CIMI](#).

### 6.4 - Quais são as taxas aplicáveis?

Após a apuração do valor tributário, são aplicadas as seguintes taxas (que poderá ver na tabela ao lado):

Sujeito passivo	Valor tributável	Taxa
Pessoas coletivas	Sem limites mínimo e máximo	0,4%
Heranças indivisas	Superior a 600.000€	0,7%
Pessoas singulares	Até 1.000.000€	0,7%
	Entre 1.000.000€ e 2.000.000€	1%
	Superior a 2.000.000€	1,5%
Pessoas coletivas com prédios afetos a uso pessoal	Até 1.000.000€	0,7%
	Entre 1.000.000€ e 2.000.000€	1%
	Superior a 2.000.000€	1,5%

*Informação com base no artigo 135º – F do CIMI*

## 6.5 - Quando e como pagar?

O adicional ao IMI é liquidado pela Autoridade Tributária e Aduaneira no mês de junho do ano a que o imposto respeita ([nº 4 do artigo 135º – G do CIMI](#)) e o seu pagamento tem de ser feito no mês de setembro desse mesmo ano ([nº 1 do artigo 135º – H](#)).

Até ao fim do mês anterior ao do pagamento, os serviços da Autoridade Tributária e Aduaneira enviam o documento de cobrança com a discriminação da liquidação, dos prédios, das quotas-partes, do respetivo valor patrimonial tributário e da coleta.

### **Atenção**

Como mencionado no nº 4 do artigo 135º – H do CIMI, caso não efetue o pagamento do imposto dentro do prazo legalmente estabelecido no documento de cobrança, estará sujeito a juros de mora.

## 6.6 - Quem está isento de pagar?

Todos os proprietários de prédios afetos a atividades de caráter industrial, comércio e serviços estão isentos do adicional ao IMI. Também as coletividades e associações,

bem como empresas municipais e cooperativas de habitação ficam isentas deste imposto.

De acordo com o nº 3 do artigo 135º – C do CIMI não é contabilizado para cálculo do valor tributável ao adicional ao IMI:

- a) *“O valor dos prédios que no ano anterior tenham estado isentos ou não sujeitos a tributação em IMI;”*
- b) *“O valor dos prédios que se destinem exclusivamente à construção de habitação social ou a custos controlados cujos titulares sejam cooperativas de habitação e construção ou associações de moradores;”*
- c) *“O valor dos prédios ou partes de prédios urbanos cujos titulares sejam condomínios, quando o valor patrimonial tributário de cada prédio ou parte de prédio não exceda 20 vezes o valor anual do indexante de apoios sociais;”*
- d) *“O valor dos prédios ou partes de prédios urbanos cujos titulares sejam cooperativas de habitação e construção e associações de moradores.”*



# 7 IMI Familiar

## 7.1 - O que é o IMI familiar?

O chamado IMI familiar consiste numa redução da taxa deste imposto. Ao montante total de IMI a pagar retira-se um valor fixo que varia consoante os filhos que um casal possa ter a cargo.

O ponto nº 1 do [artigo 112º-A do CIMI](#) (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis) refere que:

*“Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução da taxa do imposto municipal sobre imóveis que vigorar no ano a que respeita o imposto, a aplicar ao prédio ou parte de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e que seja efetivamente afeto a tal fim, atendendo ao número de dependentes que, nos termos do Código do IRS, compõem o respetivo agregado familiar, de acordo com a seguinte tabela:”*

Número de dependentes a cargo	Dedução fixa (em euros)
1	20
2	40
3 ou mais	70

## 7.2 - Quanto se paga de IMI após o desconto?

O IMI familiar retira uma porção do imposto a pagar através da seguinte fórmula:

 **IMI familiar** = Taxa de IMI aplicada pelo município em que se situa o imóvel x VPT (Valor Patrimonial Tributário) – Dedução fixa por agregado familiar estabelecida pela autarquia

Tomemos como exemplo o caso da família Almeida, que tem dois dependentes a cargo e cujo imóvel onde reside tem um VPT de 90 mil euros, sendo que o respetivo município aplica uma taxa de IMI de 0,45%.

Se considerarmos que a sua autarquia aderiu ao IMI familiar, então, neste caso, o IMI que a família tem a liquidar é de 365 euros ( $0,0045 \times 90.000 = 40\text{€}$ ).

### 7.3 - Que requisitos são necessários para ter acesso?

Para além do número de dependentes a cargo (que têm de ter menos de 25 anos e não auferirem rendimentos), é necessário que:

- A casa em questão seja destinada a habitação própria e permanente;
- O imóvel em causa tem de estar registado como sendo a morada fiscal da família (nº 5 do artigo 112º-A do CIMI);
- A família em questão tem de ser a proprietária exclusiva do imóvel.

Quem tem dependentes a cargo pode vir a beneficiar do IMI familiar. No entanto, tratando-se de um imposto autárquico, caberá a cada Câmara Municipal avaliar se há direito ou não a esta redução. Mesmo cumprindo os diversos requisitos acima mencionados, pode não ter acesso ao IMI familiar.

### 7.4 - Como saber se a minha autarquia concede este benefício?

Conforme a Associação Portuguesa de Famílias Numerosas (APFN), atualmente existem 257 Câmaras Municipais a conceder este benefício. Para ficar a saber se a sua é uma destas, pode consultar [esta página](#) do website desta associação.

#### **i** Posso ver se o meu município aderiu ao IMI familiar através do Portal das Finanças?

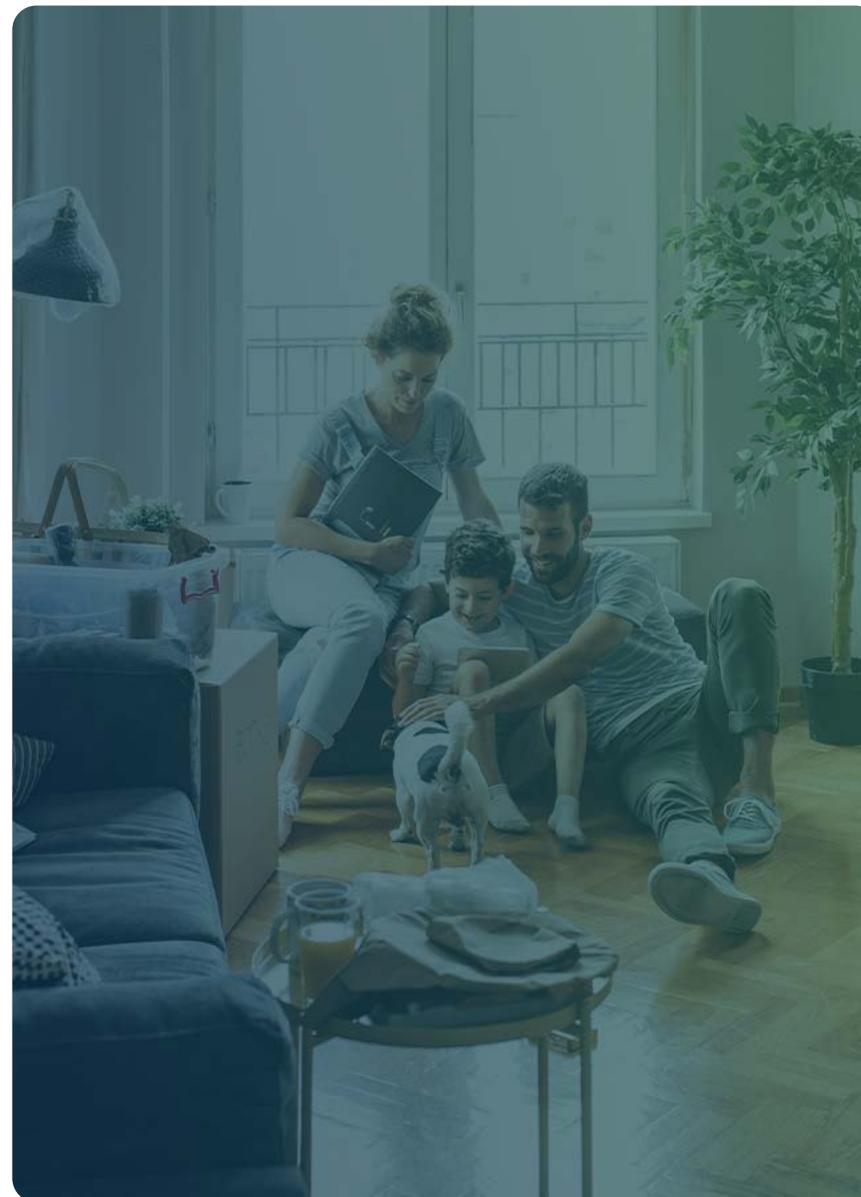
Por enquanto, não. O Portal das Finanças apenas permite averiguar qual é a taxa de IMI fixada anualmente por cada município. No entanto, à partida, os websites das Câmaras Municipais devem disponibilizar esta informação.

## 7.5 - Como pedir o IMI familiar?

Não precisa de fazer qualquer tipo de candidatura para ter acesso a um desconto no IMI. Se o seu município tiver aderido a este benefício, então este comunicará esta decisão diretamente à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e esta última aplicará o desconto automaticamente tendo em conta a sua declaração anual de IRS, que contém todos os dados acerca do agregado familiar (domicílio fiscal, número de dependentes, etc.).

Desta forma, nenhum contribuinte precisa de se deslocar à sua Câmara Municipal para fazer qualquer prova do número de dependentes que tem a cargo. O desconto do IMI familiar é aplicado automaticamente.

Qualquer benefício fiscal que exista deve ser aproveitado pelas famílias nesse sentido, pois é sempre uma forma de aliviar o orçamento mensal e, conseqüentemente, contribui para um melhor equilíbrio nas finanças pessoais.



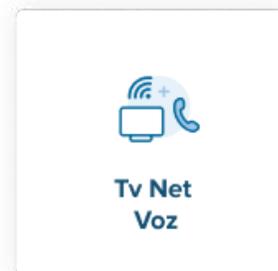
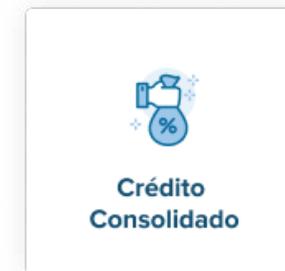
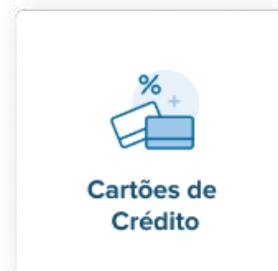
# Quer otimizar as suas Finanças Pessoais?

Agora que já está a par de tudo sobre o pagamento do IMI, bem como o impacto que este imposto poderá ter na sua carteira, saiba que pode contar com o apoio gratuito Comparajá.pt para reduzir os seus custos fixos mensais.

Aceda aos nossos simuladores e obtenha as melhores propostas ao comparar ofertas de todos os bancos, operadoras de telecomunicações ou comercializadores de energia. O nosso serviço, para além de gratuito, também é sem compromisso.

Da prestação do crédito habitação à fatura da luz, otimizar as suas Finanças Pessoais está a distância de um clique com o Comparajá.pt

**i Explore todas as opções carregando nos botões ao lado**



A hand with a ring is dropping a coin into a white house-shaped piggy bank. The background is a blurred green and blue gradient.

ComparaJá.pt

# Guia IMI 2022

Tudo o que precisa de saber

---

Abril 2022