AT autoridade tributária e aduaneira



IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

Última atualização: Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio

CAPÍTULO I INCIDÊNCIA 13

Artigo 1.º Incidência geral 13
Artigo 2.º Incidência objectiva e territorial 13
Artigo 3.º Incidência simultânea a IMT e a imposto do selo 16
Artigo 4.º Incidência subjectiva 16
Artigo 5.º Nascimento da obrigação tributária 17

CAPÍTULO II ISENÇÕES 18

Artigo 6.º Isenções 18
Artigo 7.º Isenção pela aquisição de prédios para revenda 19
Artigo 8.º Isenção pela aquisição de imóveis por instituições de crédito 20
Artigo 9.º Isenção pela aquisição de prédios destinados exclusivamente a habitação 20
Artigo 10.º Reconhecimento das isenções 21
Artigo 11.º Caducidade das isenções 23

CAPÍTULO III DETERMINAÇÃO DO VALOR TRIBUTÁVEL 25

Artigo 12.º Valor tributável 25
Artigo 13.º Regras especiais 29
Artigo 14.º Avaliação nos termos do CIMI 31
Artigo 15.º Aquisições consideradas a título gratuito e oneroso 31
Artigo 16.º Aplicação temporal do valor patrimonial tributário 32

CAPÍTULO IV TAXAS 32

Artigo 17.º Taxas 32
Artigo 18.º Aplicação temporal das taxas 36

CAPÍTULO V LIQUIDAÇÃO 37

Artigo 19.º Iniciativa da liquidação 37
Artigo 20.º Conteúdo da declaração 37
Artigo 21.º Competência para a liquidação 38
Artigo 22.º Momento da liquidação 38
Artigo 23.º Liquidações com base em documentos oficiais 39
Artigo 24.º Direito de preferência 39
Artigo 25.º Contratos para pessoa a nomear 39
Artigo 26.º Alienações de quinhão hereditário 40
Artigo 27.º Liquidação relativa a prédio omisso 40
Artigo 28.º Transmissão de fracção de prédio ou fracção de parcela cadastral 40
Artigo 29.º Mudança nos possuidores de bens 40
Artigo 30.º Valor patrimonial tributário excessivo 41
Artigo 31.º Liquidação adicional 41
Artigo 32.º Isenção técnica 42
Artigo 33.º Juros compensatórios 42
Artigo 34.º Caducidade da isenção - Pedido de liquidação 42
Artigo 35.º Caducidade do direito à liquidação 42

CAPÍTULO VI COBRANÇA 43

Artigo 36.º Prazos para pagamento 43
Artigo 37.º Local de pagamento 44
Artigo 38.º Consequências do não pagamento 44
Artigo 39.º Privilégio mobiliário e imobiliário 44
Artigo 40.º Prescrição 44

CAPÍTULO VII GARANTIAS 45

Artigo 41.º Garantias 45
Artigo 42.º Revisão oficiosa da liquidação 45
Artigo 43.º Legitimidade para reclamar ou impugnar 45
Artigo 44.º Anulação por acto ou facto que não se realizou 45

Artigo 45.º Anulação proporcional ... 46
Artigo 46.º Reembolso do imposto ... 46
Artigo 47.º Reembolso independentemente da anulação ... 46

CAPÍTULO VIII FISCALIZAÇÃO ... 47

Artigo 48.º Obrigações de cooperação dos tribunais ... 47
Artigo 49.º Obrigações de cooperação dos notários e de outras entidades ... 47
Artigo 50.º Actos relativos a bens imóveis sujeitos a registo ... 48
Artigo 51.º Obrigações dos serviços do Ministério dos Negócios Estrangeiros ... 48
Artigo 52.º Não atendimento de documentos ou títulos respeitantes a transmissões ... 49
Artigo 53.º Entregas de bens por parte dos testamenteiros e cabeças-de-casal ... 49
Artigo 54.º Obrigações de fiscalização das autoridades públicas em geral ... 49

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES DIVERSAS ... 50

Artigo 55.º Direito de preferência de organismos públicos ... 50

Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de novembro

CAPÍTULO III

Regime transitório

Artigo 13.º
Elementos para avaliações

1 - Os elementos referidos nas alíneas a) a d) do n.º 1 do artigo 62.º do CIMI deverão ser aprovados no prazo de 180 dias a contar da data da publicação do presente diploma.

2 - As plantas previstas na alínea b) do artigo 128.º do CIMI devem ser remetidas aos serviços de finanças da área do município no prazo de 30 dias a contar da data da publicação do presente diploma.

3 - As câmaras municipais devem colaborar com os serviços competentes da Direcção-Geral dos Impostos na elaboração das propostas de fixação dos elementos de avaliação, as quais devem ser-lhes previamente remetidas para que se pronunciem no prazo de 15 dias.

Artigo 14.º
Taxas de conservação de esgotos

1 - As taxas de conservação de esgotos, calculadas com base nos valores patrimoniais tributários de prédios urbanos, não poderão exceder um quarto ou um oitavo, respectivamente, das taxas fixadas ao abrigo das alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 112.º do CIMI ou das que forem aplicáveis face ao disposto na parte final do n.º 8 do mesmo artigo.

2 - No caso a que se refere o n.º 3 do artigo 112.º do CIMI, a taxa de conservação de esgotos não poderá exceder um quarto da taxa de imposto aí prevista.

Artigo 15.º
Avaliação de prédios já inscritos na matriz

1 - Enquanto não se proceder à avaliação geral, os prédios urbanos já inscritos na matriz serão avaliados, nos termos do CIMI, aquando da primeira transmissão ocorrida após a sua entrada em vigor. *(Red. da Lei 6/2006-27/02)*

2 - O disposto no n.º 1 aplica-se às primeiras transmissões gratuitas isentas de imposto do selo, bem como às previstas na alínea e) do n.º 5 do artigo 1.º do Código do Imposto do Selo, ocorridas após 1 de Janeiro de 2004, inclusive.

3 - O disposto no presente artigo aplica-se também às primeiras transmissões de partes sociais de sociedades sujeitas a IMT, ou de estabelecimentos comerciais, industriais ou agrícolas de cujo activo façam parte prédios urbanos, ocorridas após 1 de Janeiro de 2004, inclusive.

4 - Será promovida uma avaliação geral dos prédios urbanos, no prazo máximo de 10 anos após a entrada em vigor do CIMI.

5 - Quando se proceder à avaliação geral dos prédios urbanos ou rústicos, será afectada para despesas do serviço de avaliações uma percentagem até 5, a fixar e regulamentar por portaria do Ministro das Finanças, do IMI cobrado nos anos em que se realizar aquela avaliação.

6 - Tratando-se de transmissões gratuitas de prédios urbanos, a declaração modelo n.º 1 do imposto municipal sobre imóveis, aprovada pela Portaria n.º 1282/2003, de 13 de Novembro, é apresentada no prazo estabelecido no n.º 3 do artigo 26.º do Código do Imposto do Selo. *(Aditado pelo DL.nº 238/2006, de 20 de Dezembro)*

7 - As plantas de arquitectura previstas no n.º 2 do artigo 37.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, a juntar à declaração modelo n.º 1, para efeitos de avaliação dos prédios referidos no n.º 1, são fornecidas gratuitamente pelas câmaras municipais, mediante declaração de que as mesmas se destinam exclusivamente ao cumprimento da obrigação imposta pelo presente artigo, podendo aquelas entidades cobrar apenas os custos associados à reprodução daqueles documentos. *(Aditado pelo DL.nº 238/2006, de 20 de Dezembro)*

8 - O disposto no n.º 2 do presente artigo não se aplica ao cônjuge, descendentes e ascendentes, nas transmissões por morte de que forem beneficiários, salvo vontade expressa pelos próprios. *(Aditado pela Lei n.º64-A/2008, de 31 de Dezembro)*

Nota: O disposto nos n.os 6 e 7 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, na redação introduzida pelo DL.nº 238/2006, de 20 de Dezembro, é aplicável desde a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 211/2005, de 7 de Dezembro.(artº 16º nº 5 do DL.nº 238/2006, de 20 de Dezembro)

Artigo 16.º
Actualização do valor patrimonial tributário

1 - Enquanto não se proceder à avaliação geral, o valor patrimonial tributário dos prédios urbanos, para efeitos de IMI, é actualizado com base em coeficientes de desvalorização da moeda ajustados pela variação temporal dos preços no mercado imobiliário nas diferentes zonas do País. *(Red. da Lei 6/2006-27/02)*

2 - Os coeficientes referidos no n.º 1 são estabelecidos, entre um máximo de 44,21 e um mínimo de 1, e constam de portaria do Ministro das Finanças.

3 - Aos valores dos prédios inscritos nas matrizes até ao ano de 1970, inclusive, é aplicado o coeficiente que lhe corresponder nesse ano e, aos dos prédios inscritos posteriormente, aquele que corresponder ao ano da inscrição matricial.

4 - Em qualquer dos casos previstos no número anterior, o coeficiente é sempre aplicado aos referidos valores já expurgados de quaisquer correcções efectuadas posteriormente ao ano de 1970 e aos anos da respectiva inscrição matricial.

5 - No caso de prédios urbanos arrendados que o deixaram de estar até 31 de

Dezembro de 1988, é aplicado ao valor patrimonial resultante da renda o coeficiente correspondente ao ano a que respeita a última actualização da renda.

Artigo 17.º(*)

(*)-Red. da Lei 6/2006-27/02)

Regime transitório para os prédios urbanos arrendados

1 - Para efeitos exclusivamente de IMI, o valor patrimonial tributário de prédio ou parte de prédio urbano arrendado é determinado nos termos do artigo anterior, com excepção do previsto nos números seguintes.

2 - Quando se proceder à avaliação de prédio arrendado, o IMI incidirá sobre o valor patrimonial tributário apurado nos termos do artigo 38.º do CIMI, ou, caso haja lugar a aumento da renda de forma faseada, nos termos do artigo 38.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, sobre a parte desse valor correspondente a uma percentagem igual à da renda actualizada prevista nos artigos 39.º, 40.º, 41.º e 53.º da referida lei sobre o montante máximo da nova renda.

3 - Quando o senhorio requeira a avaliação do imóvel para efeitos de actualização da renda e não possa proceder a actualização devido ao nível de conservação do locado, o IMI passa a incidir sobre o valor patrimonial tributário apurado nos termos do artigo 38.º do CIMI no 3.º ano posterior ao da avaliação.

4 - Não tendo sido realizada a avaliação nos termos do n.º 2, no ano da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, o valor patrimonial tributário de prédio ou parte de prédio urbano arrendado, por contrato ainda vigente e que tenha dado lugar ao pagamento de rendas até 31 de Dezembro de 2001, é o que resultar da capitalização da renda anual pela aplicação do factor 12, se tal valor for inferior ao determinado nos termos do artigo anterior.

5 - A partir do ano seguinte ao da entrada em vigor da Lei n.º 6/2006, 27 de Fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano, e enquanto não existir avaliação nos termos do artigo 38.º do CIMI, o valor patrimonial tributário do prédio, para efeitos de IMI, é determinado nos termos do artigo anterior.

Artigo 18.º

Apresentação de participação

(Revogado pela Lei 6/2006-27/02)

Artigo 19.º

Prédios parcialmente arrendados

Tratando-se de prédios urbanos só em parte arrendados, cujos rendimentos parciais estão discriminados nas matrizes urbanas, aplicam-se os dois critérios a que se referem os artigos 16.º e 17.º à parte não arrendada e à parte arrendada, respectivamente, somando-se os dois valores para determinar o valor patrimonial tributário global do prédio.

Artigo 20.º
Reclamação da actualização do valor patrimonial tributário

1 - O sujeito passivo pode reclamar do resultado das actualizações efectuadas nos termos dos artigos 16.º, 17.º, n.º 1, e 19.º, designadamente com fundamento em erro de facto ou de direito.

2 - As reclamações são deduzidas no prazo de 90 dias contados do termo do prazo para pagamento voluntário da primeira ou única prestação do IMI, salvo se o documento de cobrança respectivo tiver sido emitido em nome de outrem que não o sujeito passivo, caso em que aquele prazo é contado a partir da data da citação efectuada em processo de execução fiscal.

3 - Tratando-se de prédios urbanos isentos de IMI, as reclamações são deduzidas no prazo de 90 dias a contar de 30 de Abril de 2004, devendo a DGCI comunicar aos interessados os novos valores resultantes da actualização.

4 - O sujeito passivo pode solicitar que o valor patrimonial tributário do prédio seja determinado por avaliação de acordo com as regras estabelecidas no CIMI, nos prazos referidos nos n.os 2 e 3, consoante o caso.

5 - O disposto nos números anteriores não prejudica a dedução de impugnação judicial, nos termos do Código de Procedimento e de Processo Tributário.

Artigo 21.º
Vigência dos valores patrimoniais tributários corrigidos

Os valores patrimoniais tributários resultantes das correcções efectuadas, nos termos dos artigos 16.º, 17.º, n.º 1, e 19.º, entram em vigor em 31 de Dezembro de 2003, reportando-se, também, a esta data os resultados das participações e eventuais reclamações efectuadas nos termos dos artigos 18.º e 20.º

Artigo 22.º
Regime de cobrança

O Decreto-Lei n.º 492/88, de 30 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 172-A/90, de 31 de Maio, é aplicável, até à sua substituição, ao IMI, com as necessárias adaptações.

Artigo 23.º
Exigência do número fiscal

1 - Os sujeitos passivos do IMI, caso ainda não o tenham feito, devem, no prazo de seis meses após a entrada em vigor do presente decreto-lei, proceder à identificação dos prédios com o respectivo número de identificação fiscal.

2 - Ao incumprimento da obrigação prevista no número anterior é aplicável o disposto no artigo 117.º do Regime Geral das Infracções Tributárias.

Artigo 24.º
Comunicação das deliberações das assembleias municipais

No ano de entrada em vigor do CIMI, a comunicação das deliberações referidas no artigo 112.º deve dar entrada na Direcção-Geral dos Impostos até 31 de Dezembro.

Artigo 25.º
Regime de salvaguarda

1 - O aumento da colecta do IMI resultante da actualização dos valores patrimoniais tributários não pode exceder, por prédio, os seguintes valores anuais adicionados à colecta da contribuição autárquica ou do IMI devido no ano anterior ou que o devesse ser, no caso de prédios isentos:

Ano de 2004 - (euro) 60;

Ano de 2005 - (euro) 75;

Ano de 2006 - (euro) 90;

Ano de 2007 - (euro) 105;

Ano de 2008 - (euro) 120;

Ano de 2009 - (euro) 135;

Ano de 2010 - (euro) 150;

Ano de 2011 - (euro) 165.

(Redação da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro)

2 - A limitação prevista no número anterior não se aplica aos prédios avaliados, no período temporal aí referido, com aplicação das regras de avaliação previstas nos artigos 38.º e seguintes do CIMI.

3 - (Revogado.) *(Redação da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro)*

4 - O disposto nos números anteriores não é aplicável: *(Redação da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro)*

a) Aos prédios que sejam propriedade das entidades referidas no n.º 4 do artigo 112.º do CIMI; *(Redação da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro)*

b) Aos prédios devolutos e aos prédios em ruínas referidos no n.º 3 do artigo 112.º do CIMI. *(Redação da Lei n.º64-A/2008, de 31 de Dezembro)*

Artigo 26.º
Revisão dos elementos aprovados pela CNAPU

1 - Os elementos referidos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 62.º do CIMI, constantes da portaria prevista no seu n.º 2, podem ser revistos, com fundamento na sua errada qualificação ou quantificação, durante o período decorrido entre a primeira e a segunda publicação.

2 - A revisão prevista no número anterior é efectuada sobre proposta apresentada pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU), com base nos elementos fornecidos pelos serviços competentes da Direcção-Geral dos Impostos, a apresentar durante o primeiro triénio de vigência do novo regime de avaliação.

3 - A revisão a que se refere o número anterior é aprovada nos termos do n.º 3 do artigo 62.º, originando a repetição das avaliações entretanto efectuadas.

4 - Os erros a que alude o n.º 1 consideram-se imputáveis aos serviços.

Artigo 27.º
Liquidação do IMT e do imposto do selo

1 - O IMT relativo aos prédios cujo valor patrimonial tributário tenha sido determinado nos termos do Código da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola, e enquanto não for efectuada a avaliação geral da propriedade imobiliária, nos termos previstos no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), é liquidado, sem prejuízo das regras especiais previstas no CIMT, nos termos seguintes:

a) O imposto relativo aos prédios urbanos é provisoriamente liquidado pelo valor constante do acto ou do contrato ou pelo valor patrimonial tributário inscrito na matriz à data da liquidação, consoante o que for maior, sendo a liquidação corrigida oficiosamente, sendo caso disso, logo que se torne definitivo o valor da avaliação a levar a efeito nos termos previstos no n.º 1 do artigo 15.º do presente diploma, relativamente a todas as primeiras transmissões que ocorrerem após a entrada em vigor do CIMT;

b) O imposto relativo aos prédios arrendados até 31 de Dezembro de 2001 e que ainda se encontrem arrendados na data da liquidação é liquidado pelo preço constante do acto ou do contrato ou pelo valor determinado nos termos do n.º 3 do artigo 17.º do presente diploma, consoante o que for maior;

c) O imposto relativo a prédios rústicos é liquidado sobre o valor patrimonial tributário inscrito na matriz à data da liquidação, actualizado com base em factores de correcção monetária cujo limite não poderá exceder 44,21, a fixar em função do ano da última avaliação geral ou cadastral, a publicar em portaria do Ministro das Finanças, ou pelo valor constante do acto ou do contrato, consoante o que for maior.

2 - O imposto do selo é liquidado, sem prejuízo das regras especiais previstas no respectivo Código, nos seguintes termos:

a) No caso de prédios urbanos, com base no valor da avaliação prevista no n.º 1 do artigo 15.º do presente diploma;

b) No caso dos prédios urbanos arrendados até 31 de Dezembro de 2001 e que ainda se encontrem arrendados na data da liquidação, com base no valor determinado nos termos do n.º 3 do artigo 17.º do presente diploma;

c) No caso dos prédios rústicos, com base no valor patrimonial tributário actualizado pela forma prevista na alínea c) do n.º 1.

3 - Havendo lugar a transmissão, para efeitos de IMT e do imposto do selo, que não envolva mudança de sujeito passivo em sede de IMI, o adquirente, o cabeça-de-casal ou o beneficiário de qualquer transmissão gratuita apresenta a declaração prevista no artigo 37.º do CIMI, conjuntamente com a referida no artigo 19.º do CIMT ou com a participação a que se refere o artigo 26.º do Código do Imposto do Selo, consoante o caso. *(Red. do DL 211/2005-07/12)*

4 - O valor patrimonial tributário resultante da avaliação efectuada com base na declaração referida na primeira parte do número anterior só produz efeitos no IMI quando se operar a mudança de sujeito passivo deste imposto.

CAPÍTULO IV
Disposições finais

Artigo 28.º
Remissões

1 - Todos os textos legais que mencionam Código da Contribuição Autárquica ou contribuição autárquica consideram-se referidos ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) ou ao imposto municipal sobre imóveis (IMI).

2 - Todos os textos legais que mencionem Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações, imposto municipal de sisa ou imposto sobre as sucessões e doações consideram-se referidos ao Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT), ao Código do Imposto do Selo, ao imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e ao imposto do selo, respectivamente.

Artigo 29.º
Modelos de impressos

Os modelos de impressos destinados a dar cumprimento às obrigações impostas pelo CIMI, pelo CIMT e pelo Código do Imposto do Selo são aprovados por portaria do Ministro das Finanças.

Artigo 30.º
Modificações dos Códigos

As modificações a introduzir no CIMI, no CIMT e no Código do Imposto do Selo são consideradas como fazendo parte deles e inseridas no lugar próprio, devendo essas modificações ser sempre efectuadas por meio de substituição dos artigos alterados, supressão dos inúteis ou pelo aditamento dos que forem necessários.

Artigo 31.º
Revogação

1 - A partir da data da entrada em vigor do CIMI, são revogados os Códigos da Contribuição Autárquica, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-C/88, de 30 de Novembro, e da Contribuição Predial e do Imposto sobre a Indústria Agrícola, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 45104, de 1 de Julho de 1963, na parte ainda vigente, considerando-se a contribuição autárquica substituída pelo imposto municipal sobre imóveis (IMI) para todos os efeitos legais.

2 - É revogado o artigo 5.º da Lei n.º 36/91, de 27 de Julho, bem como a alínea c) do n.º 1 do artigo 10.º da Lei n.º 19/2003, de 20 de Junho.

3 - A partir da data da entrada em vigor do CIMT, é revogado o Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 41969, de 24 de Novembro de 1958.

4 - São revogados, a partir da data referida no n.º 3, todos os benefícios fiscais relativos ao imposto sobre as sucessões e doações criados por legislação extravagante ao Código aí referido.

5 - Os Códigos revogados continuam a aplicar-se aos factos tributários ocorridos até à data da entrada em vigor dos Códigos e alterações referidos no artigo 32.º do presente diploma, incluindo os factos que tenham beneficiado de isenção ou de redução de taxa condicionadas e que venham a ficar sem efeito na vigência dos novos Códigos.

6 - Mantêm-se em vigor os benefícios fiscais relativos à contribuição autárquica, agora reportados ao IMI, bem como os respeitantes ao imposto municipal de sisa estabelecidos em legislação extravagante ao Código aprovado pelo Decreto-Lei n.º 41969, de 24 de Novembro de 1958, e no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que passam a ser reportados ao IMT.

Artigo 32.º
Entrada em vigor

1 - O CIMI entra em vigor em 1 de Dezembro de 2003, com excepção das normas relativas à constituição, competência e funcionamento dos organismos de avaliação e dos peritos, que entram em vigor no dia seguinte ao da publicação do presente diploma.

2 - Aos prédios omissos cujo pedido para inscrição na matriz seja apresentado a partir do dia seguinte ao da publicação do presente diploma aplica-se o regime de avaliações previsto no CIMI, sendo as liquidações da contribuição autárquica respeitantes aos anos anteriores ao de 2003 efectuadas com base na taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º daquele Código fixada para aquele ano.

3 - O Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis entra em vigor em 1 de Janeiro de 2004.

4 - As alterações introduzidas ao Código do Imposto do Selo e respectiva Tabela Anexa, relativas às transmissões gratuitas e transferências onerosas de actividades ou de explorações de serviços, entram em vigor em 1 de Janeiro de 2004.

5 - As alterações e aditamentos aos Códigos do IRS, do IRC e do Notariado e ao Estatuto dos Benefícios Fiscais entram em vigor em 1 de Janeiro de 2004, com excepção do disposto no n.º 2 do artigo 11.º do presente diploma.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 29 de Agosto de 2003. - José Manuel Durão Barroso - Maria Manuela Dias Ferreira Leite - Maria Celeste Ferreira Lopes Cardona - Amílcar Augusto Contel Martins Theias.

Promulgado em 23 de Outubro de 2003.
Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.
Referendado em 30 de Outubro de 2003.
O Primeiro-Ministro, José Manuel Durão Barroso.

Preâmbulo

O imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), que substitui o imposto municipal de sisa, continua a incidir sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade sobre imóveis e das figuras parcelares desse direito, podendo estes direitos transmitir-se sob diversas formas ou ocorrer na constituição ou extinção de diversos tipos de contratos.

Além dos factos que integram a regra geral da incidência objectiva, o Código continua também a ficcionar, como transmissões sujeitas a imposto, determinadas operações que directa ou indirectamente implicam a transmissão de bens imóveis e que se revestem de características económicas que justificam o seu enquadramento no âmbito da incidência. É o caso, por exemplo, das promessas de aquisição e alienação acompanhadas da tradição dos bens, do contrato de locação em que seja desde logo clausulada a posterior venda do imóvel, dos arrendamentos a longo prazo e da aquisição de partes sociais que confiram ao titular uma participação dominante em determinadas sociedades comerciais se o seu activo for constituído por bens imóveis.

Porém, o novo Código não se limita a reproduzir o anterior e, além de proceder a uma reformulação da linguagem normativa e de reestruturar o seu articulado, vem alargar a base de incidência a negócios jurídicos que, embora anteriores ou mesmo laterais à formalização de contratos translativos de imóveis, têm um resultado económico equivalente mas que passam ao lado de qualquer tipo de tributação. É o caso das cedências sucessivas da posição contratual de promitentes adquirentes nos contratos-promessa de compra e venda que, sendo frequentemente utilizados por alguns promotores imobiliários com o objectivo legítimo de antecipar o financiamento da construção e por investidores com o objectivo de obter alguns lucros, mas que, na maioria das vezes, não são declarados, quer para efeitos de tributação do rendimento quer para efeitos de tributação da transmissão. Assim, a celebração dos contratos-promessa em que seja clausulado que o promitente adquirente poderá ceder a sua posição contratual a terceiro, bem como essas mesmas cedências, passam a integrar a incidência, ainda que, em obediência ao princípio da neutralidade, a tributação seja feita apenas pela parte do preço paga em cada um destes contratos, aplicando-se a taxa que corresponder à totalidade do preço acordado e, por outro lado, sempre que o promitente adquirente ou cessionário venha a celebrar o contrato definitivo, o imposto já pago por ele será levado em conta na liquidação final.

Outra forma frequente de contornar a tributação é a utilização de procurações, vulgarmente designadas por procurações irrevogáveis, em que o representado renuncia ao direito de revogar a procuração, conferindo ao representante um resultado económico equivalente ao do exercício do direito de propriedade, uma vez que, na maioria dos casos, este paga a totalidade do preço do imóvel ao representado, passando, em termos práticos, a poder alienar o bem a um terceiro. Nestes casos, o procurador e o substabelecido ficarão sujeitos a tributação pelas taxas de 5% ou de 6,5%, consoante a procuração confira poderes para alienar prédios rústicos ou urbanos, não podendo pois beneficiar de qualquer isenção ou redução de taxas, sem prejuízo de delas virem a beneficiar, se o contrato definitivo de compra e venda vier a ser celebrado com o procurador ou com o substabelecido.

Em matéria de isenções, mantêm-se, no essencial, as que já vigoravam no domínio da anterior legislação, sem prejuízo de se revogarem formalmente algumas delas que já não tinham aplicabilidade ou deixaram de ter justificação. Por outro lado, como concretização do poder tributário próprio dos municípios, estabelece-se que, em

relação a algumas delas, deverão ser as câmaras municipais a reconhecer previamente a sua atribuição.

Quanto à determinação do valor tributável, observa-se que passa a ser determinado segundo as regras previstas pelo novo regime de avaliações previsto no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, apenas com as excepções dos prédios urbanos arrendados até 31 de Dezembro de 2001 e dos prédios rústicos.

Com efeito, com a entrada em vigor da reforma, todos os imóveis urbanos antigos que não estavam arrendados em 31 de Dezembro de 2001, bem como os que foram arrendados depois dessa data, que forem objecto de transmissão onerosa, serão avaliados através da aplicação do novo mecanismo legal de avaliações, obtendo-se assim garantias de actualização, de objectividade e de uniformidade dos valores oficiais dos imóveis que se transmitam, mesmo que tais valores já se encontrem corrigidos através da aplicação dos factores de correcção monetária. Quanto aos imóveis novos, serão avaliados para efeitos da sua inscrição na matriz, relevando o seu valor patrimonial quer para efeitos do imposto municipal sobre imóveis quer do IMT.

Quanto aos prédios urbanos que foram arrendados até 31 de Dezembro de 2001 e que se mantenham nessa situação à data da liquidação, o seu valor tributável para efeitos do IMT será determinado através de um factor de capitalização, com o limite máximo de 15, aplicável ao valor da renda anual. Esta solução tem em vista manter uma maior compatibilidade e equilíbrio entre o valor de mercado desses imóveis e a tributação que o adquirente vai suportar no momento da aquisição.

No caso dos prédios rústicos que sejam objecto de transmissão, prevê-se a actualização do seu valor patrimonial com aplicação de factores de correcção monetária a fixar em função do ano da última avaliação geral ou cadastral.

As elevadas taxas do anterior imposto municipal de sisa e a ausência de qualquer correspondência credível entre os valores matriciais da esmagadora maioria dos prédios e os valores praticados no mercado imobiliário, a que se aliava a convergência de interesses entre alienantes e adquirentes, vinham gerando um endémico e elevado grau de fuga fiscal que se reflectia, sobretudo, no domínio da tributação do rendimento, afectando os legítimos interesses do Estado e, perante a distorção da concorrência resultante destas práticas, afectando em não menor medida as empresas cumpridoras das suas obrigações fiscais.

Tendo em vista inverter esta situação, alteram-se alguns preceitos dos Códigos do IRS e do IRC, de modo que o valor tributável para efeitos da tributação das transmissões de imóveis seja, em regra, igualmente relevante para efeitos da determinação do lucro tributável das empresas, individuais ou colectivas, cuja actividade seja a alienação de bens imóveis, quer por si construídos, quer no âmbito da actividade de compra para revenda. Não obstante, não se trata de uma regra absoluta, já que se confere ao alienante o direito de requerer segunda avaliação, em pé de igualdade com o adquirente, podendo ainda requerer a instauração de um procedimento próprio para demonstrar que o preço efectivamente praticado foi inferior ao valor patrimonial tributário que serviu de base à liquidação do IMT.

Em matéria de taxas, procede-se a uma descida muito significativa dos seus valores nominais, o que, em simultâneo com a actualização dos escalões, originará uma clara diminuição da carga fiscal relativa às aquisições de imóveis. Esta redução da tributação será uma realidade mesmo considerando que o incremento patrimonial resultante da aplicação das novas regras de avaliação aproximará os valores patrimoniais a cerca de 80% a 90% dos valores de mercado destes mesmos bens.

CAPÍTULO I
Incidência

Artigo 1.º
Incidência geral

1 - O imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) incide sobre as transmissões previstas nos artigos seguintes, qualquer que seja o título por que se operem.
2 - Para efeitos do IMT, o conceito de prédio é o definido no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

Artigo 2.º
Incidência objectiva e territorial

1 - O IMT incide sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis situados no território nacional.

2 - Para efeitos do n.º 1, integram, ainda, o conceito de transmissão de bens imóveis:

a) As promessas de aquisição e de alienação, logo que verificada a tradição para o promitente adquirente, ou quando este esteja usufruindo os bens, excepto se se tratar de aquisição de habitação para residência própria e permanente do adquirente ou do seu agregado familiar e não ocorra qualquer das situações previstas no n.º 3;

b) O arrendamento com a cláusula de que os bens arrendados se tornam propriedade do arrendatário depois de satisfeitas todas as rendas acordadas;

c) Os arrendamentos ou subarrendamentos a longo prazo, considerando-se como tais os que devam durar mais de 30 anos, quer a duração seja estabelecida no início do contrato, quer resulte de prorrogação, durante a sua vigência, por acordo expresso dos interessados, e ainda que seja diferente o senhorio, a renda ou outras cláusulas contratuais;

d) A aquisição de partes sociais ou de quotas nas sociedades em nome coletivo, em comandita simples, por quotas ou anónimas, quando cumulativamente: *(Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

   i) O valor do ativo da sociedade resulte, direta ou indiretamente, em mais de 50 % por bens imóveis situados em território nacional, atendendo ao valor de balanço ou, se superior, ao valor patrimonial tributário; *(Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

   ii) Tais imóveis não se encontrem diretamente afetos a uma atividade de natureza agrícola, industrial ou comercial, excluindo a compra e venda de imóveis; *(Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

iii) Por aquela aquisição, por amortização ou quaisquer outros factos, algum dos sócios fique a dispor de, pelo menos, 75 % do capital social, ou o número de sócios se reduza a dois casados ou unidos de facto, devendo em qualquer dos casos as partes sociais ou quotas próprias detidas pela sociedade ser proporcionalmente imputadas aos sócios na proporção da respetiva participação no capital social; *(Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

e) A aquisição de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular, independentemente da localização da sociedade gestora, bem como operações de resgate, aumento ou redução do capital ou outras, das quais resulte que um dos titulares ou dois titulares casados ou unidos de facto fiquem a dispor de, pelo menos, 75 % das unidades de participação representativas do património do fundo. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

3 - Considera-se que há também lugar a transmissão onerosa para efeitos do n.º 1 na outorga dos seguintes actos ou contratos:

a) Celebração de contrato-promessa de aquisição e alienação de bens imóveis em que seja clausulado no contrato ou posteriormente que o promitente adquirente pode ceder a sua posição contratual a terceiro;

b) Cessão da posição contratual no exercício do direito conferido por contrato-promessa referido na alínea anterior;

c) Outorga de procuração que confira poderes de alienação de bem imóvel ou de partes sociais ou unidades de participação a que se referem as alíneas d) e e) do n.º 2 em que, por renúncia ao direito de revogação ou cláusula de natureza semelhante, o representado deixe de poder revogar a procuração; *(Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

d) Outorga de instrumento com substabelecimento de procuração com os poderes e efeitos previstos na alínea anterior;

e) Cedência de posição contratual ou ajuste de revenda, por parte do promitente adquirente num contrato-promessa de aquisição e alienação, vindo o contrato definitivo a ser celebrado entre o primitivo promitente alienante e o terceiro.

4 - O disposto na alínea e) do número anterior não é aplicável sempre que o contrato definitivo seja celebrado com terceiro nomeado ou com sociedade em fase de constituição no momento em que o contrato-promessa é celebrado e que venha a adquirir o imóvel, desde que o promitente adquirente seja titular do seu capital social.

5 - Em virtude do disposto no n.º 1, são também sujeitas ao IMT, designadamente:

a) A resolução, invalidade ou extinção, por mútuo consenso, do contrato de compra e venda ou troca de bens imóveis e as do respectivo contrato-promessa, quando, neste último caso, ocorrerem depois de passados 10 anos sobre a tradição ou posse;

b) As permutas, pela diferença declarada de valores ou pela diferença entre os valores patrimoniais tributários, consoante a que for maior;

c) O excesso da quota-parte que ao adquirente pertencer, nos bens imóveis, em ato de divisão ou partilhas, bem como a alienação da herança ou quinhão hereditário ou do direito à meação; *(Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

d) A venda ou cessão do direito a determinadas águas, ainda que sob a forma de autorização para as explorar ou para minar em terreno alheio;

e) As entradas dos sócios com bens imóveis para a realização do capital e para a realização de prestações acessórias à obrigação de entrada de capital das sociedades comerciais ou civis sob a forma comercial ou das sociedades civis a que tenha sido legalmente reconhecida personalidade jurídica, as entregas de bens imóveis dos participantes no ato de subscrição de unidades de participação de fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular; *(Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

f) A adjudicação dos bens imóveis aos sócios na liquidação, redução de capital e no reembolso de prestações acessórias ou outras formas de cumprimento de obrigações pelas sociedades comerciais ou civis sob a forma comercial ou das sociedades civis a que tenha sido legalmente reconhecida personalidade jurídica, e a adjudicação de bens imóveis aos participantes como reembolso em espécie de unidades de participação decorrente do resgate das unidades de participação, da liquidação e da redução de capital de fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular; *(Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

g) As entradas dos sócios com bens imóveis para a realização do capital das restantes sociedades civis, na parte em que os outros sócios adquirirem comunhão, ou qualquer outro direito, nesses imóveis, bem como, nos mesmos termos, as cessões de partes sociais ou de quotas ou a admissão de novos sócios; *(Anterior alínea f) - Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

h) As transmissões de bens imóveis por fusão ou cisão das sociedades referidas nas alíneas e) e f), ou por fusão de tais sociedades entre si ou com sociedade civil, bem como por fusão de fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular; *(Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

i) As transmissões de benfeitorias e as aquisições de bens imóveis por acessão. *(Anterior alínea h - Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

6 - O disposto na alínea c) do número anterior não é aplicável aos ex-cônjuges sempre que o excesso da quota-parte resultar de ato de partilha por efeito de dissolução do casamento que não tenha sido celebrado sob o regime de separação de bens. (*Redação da Lei n.º 12A/2022, de 27 de junho)*

7 - O disposto na alínea d) do n.º 2 não é aplicável às sociedades previstas na alínea f) do artigo 4.º do Regime Jurídico do Registo Central do Beneficiário Efetivo, aprovado em anexo à Lei n.º 89/2017, de 21 de agosto. *(Aditado pela Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

Artigo 3.º
Incidência simultânea a IMT e a imposto do selo

São simultaneamente sujeitas a IMT e a imposto do selo, nos termos do respectivo Código, as transmissões de bens imóveis:

a) Por meio de doações com entradas ou pensões a favor do doador, ou com o encargo de pagamento de dívidas ao donatário ou a terceiro, nos termos do artigo 964.º do Código Civil;

b) Por meio de sucessão testamentária com o encargo expresso do pagamento de dívidas ou de pensões devidas ao próprio herdeiro ou legatário, ou a terceiro, tenham-se ou não determinado os bens sobre que recai o encargo e desde que, quanto ao herdeiro, o seu valor exceda a respectiva quota nas dívidas.

Artigo 4.º
Incidência subjectiva

O IMT é devido pelos adquirentes dos bens imóveis, sem prejuízo das seguintes regras: *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

a) Nas divisões e partilhas, o imposto é devido pelo adquirente dos bens imóveis cujo valor exceda o da sua quota nesses bens;

b) Nos contratos para pessoa a nomear, o imposto é devido pelo contraente originário, sem prejuízo de os bens se considerarem novamente transmitidos para a pessoa nomeada se esta não tiver sido identificada ou sempre que a transmissão para o contraente originário tenha beneficiado de isenção;

c) Nos contratos de troca ou permuta de bens imóveis, qualquer que seja o título por que se opere, o imposto é devido pelo permutante que receber os bens de maior valor, entendendo-se como de troca ou permuta o contrato em que as prestações de ambos os permutantes compreendem bens imóveis, ainda que futuros;

d) Nos contratos de promessa de troca ou permuta com tradição de bens apenas para um dos permutantes, o imposto será desde logo devido pelo adquirente dos bens, como se de compra e venda se tratasse, sem prejuízo da reforma da liquidação ou da reversão do sujeito passivo, conforme o que resultar do contrato definitivo, procedendo-se, em caso de reversão, à anulação do imposto liquidado ao permutante adquirente;

e) Nas situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto é devido pelo primitivo promitente adquirente e por cada um dos sucessivos promitentes adquirentes, não lhes sendo aplicável qualquer isenção ou redução de taxa, ainda que a parte do preço paga ao promitente vendedor ou ao cedente corresponda a qualquer dos escalões previstos na alínea c) do n.º

1 do artigo 17.º, sem prejuízo do disposto no n.º 5 do artigo 17.º e no n.º 3 do artigo 22.º; *(Redação do Dec. Lei n.º48-A/2024, de 25 de julho- entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024)*

f) Nas situações previstas nas alíneas c) e d) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto é devido pelo procurador ou por quem tiver sido substabelecido, não lhe sendo aplicável qualquer isenção ou redução de taxa, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 22.º;

g) *) Na situação prevista na alínea e) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto é devido pelo contraente originário, não lhe sendo aplicável qualquer isenção, excluindo-se, porém, a incidência se o mesmo declarar no prazo de 30 dias a contar da cessão da posição contratual ou do ajuste de revenda que não houve lugar ao pagamento ou recebimento de qualquer quantia, para além da que constava como sinal ou princípio de pagamento no contrato-promessa, demonstrando-o através de documentos idóneos ou concedendo autorização à administração fiscal para aceder à sua informação bancária.*(Red. da Decl. de Rectificação n.º 4/2004 de 9 de Janeiro)*

Artigo 5.º
Nascimento da obrigação tributária

1 - A incidência do IMT regula-se pela legislação em vigor ao tempo em que se constituir a obrigação tributária.

2 - A obrigação tributária constitui-se no momento em que ocorrer a transmissão.

3 - Nos contratos de permuta de bens presentes por bens futuros, a transmissão, relativamente a estes, ocorre logo que os mesmos se tornem presentes, a não ser que, por força das disposições do presente Código, se tenha de considerar verificada em data anterior.

CAPÍTULO II
Isenções

Artigo 6.º
Isenções

Ficam isentos de IMT:

a) O Estado, as Regiões Autónomas, as autarquias locais e as associações e federações de municípios de direito público, bem como quaisquer dos seus serviços, estabelecimentos e organismos, ainda que personalizados, compreendidos os institutos públicos, que não tenham carácter empresarial;

b) Os Estados estrangeiros pela aquisição de edifícios destinados exclusivamente à sede da respectiva missão diplomática ou consular ou à residência do chefe da missão ou do cônsul, bem como dos terrenos para a sua construção, desde que haja reciprocidade de tratamento;

c) As constantes de acordo entre o Estado e quaisquer pessoas, de direito público ou privado, que são mantidas nos termos da respectiva lei;

d) As pessoas coletivas com estatuto de utilidade pública, quanto aos bens destinados, direta e imediatamente, à realização dos seus fins estatutários; (Redação da Lei n.º 36/2021, de 14 de junho)

e) As instituições particulares de solidariedade social e entidades a estas legalmente equiparadas, quanto aos bens destinados, directa e imediatamente, à realização dos seus fins estatutários;

f) As aquisições de bens para fins religiosos, efectuadas por pessoas colectivas religiosas, como tal inscritas, nos termos da lei que regula a liberdade religiosa;

g) As aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável; *(Redação da Lei n.º 55-A/2010, de 31 de Dezembro)*

h) As aquisições de bens situados nas regiões economicamente mais desfavorecidas, quando efectuadas por sociedades comerciais ou civis sob a forma comercial, que os destinem ao exercício, naquelas regiões, de actividades agrícolas ou industriais consideradas de superior interesse económico e social;

i) As aquisições de bens por associações de cultura física, quando destinados a instalações não utilizáveis normalmente em espectáculos com entradas pagas;

j) As aquisições de prédios rústicos que se destinem à primeira instalação de jovens agricultores candidatos aos apoios previstos no Decreto-Lei n.º 81/91, de 18 de Fevereiro, ainda que operadas em épocas diferentes, até ao valor

previsto no artigo 9.º, independentemente do valor sobre que incidiria o imposto ultrapassar aquele limite; *(Redação da Lei 53-A/2006, de 29 de Dezembro)*

l) As aquisições por museus, bibliotecas, escolas, entidades públicas empresariais responsáveis pela rede pública de escolas, institutos e associações de ensino ou educação, de cultura científica, literária ou artística e de caridade, assistência ou beneficência, quanto aos bens destinados, directa ou indirectamente, à realização dos seus fins estatutários. *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro)*

m) Os fundos de investimento imobiliário cujas unidades de participação sejam integralmente detidas pelas entidades referidas na alínea a). *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

Artigo 7.º
Isenção pela aquisição de prédios para revenda

1 - São isentas do IMT as aquisições de prédios para revenda, nos termos do número seguinte, desde que se verifique ter sido apresentada antes da aquisição a declaração prevista no artigo 112.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) ou na alínea a) do n.º 1 do artigo 109.º (*) do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC), consoante o caso, relativa ao exercício da actividade de comprador de prédios para revenda.

2 - A isenção prevista no número anterior não prejudica a liquidação e pagamento do imposto, nos termos gerais, salvo se se reconhecer que o adquirente exerce normal e habitualmente a actividade de comprador de prédios para revenda.

3 - Para efeitos do disposto na parte final do número anterior, considera-se que o sujeito passivo exerce normal e habitualmente a atividade quando comprove o seu exercício nos dois anos anteriores mediante certidão obtida no Portal das Finanças, quando daquela certidão constar que, em cada um dos dois anos anteriores, foram revendidos prédios antes adquiridos para esse fim. *(Redação da Lei n.º 49/2025, de 27 de março, com entrada em vigor no dia 1 de julho de 2025)*

4 - Quando o prédio tenha sido revendido sem ser novamente para revenda, no prazo de um ano, e haja sido pago imposto, este é anulado pelo chefe de finanças, a requerimento do interessado, acompanhado de documento comprovativo da transação, considerando-se como facto superveniente nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 70.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário. *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro)*

(*) Nota: o artigo 109.º do CIRC foi renumerado para artigo 117.º pelo Decreto-Lei n.º 159/2009, de 13 de Julho

Artigo 8.º
Isenção pela aquisição de imóveis por instituições de crédito

1* - São isentas do IMT as aquisições de imóveis por instituições de crédito ou por sociedades comerciais cujo capital seja directa ou indirectamente por aquelas dominado, em processo de execução movido por essas instituições ou por outro credor, bem como as efectuadas em processo de falência ou de insolvência, desde que, em qualquer caso, se destinem à realização de créditos resultantes de empréstimos feitos ou de fianças prestadas.

2* - A isenção prevista no número anterior é ainda aplicável às aquisições de imóveis por entidades nele referidas, desde que a entrega dos imóveis se destine à realização de créditos resultantes de empréstimos ou fianças prestadas, nos termos seguintes:

a) Nas aquisições de prédios urbanos ou de fracções autónomas destes exclusivamente destinados a habitação, que derivem de actos de dação em cumprimento;

b) Nas aquisições de prédios ou de frações autónomas destes não abrangidos no número anterior, que derivem de atos de dação em cumprimento, desde que tenha decorrido mais de um ano entre a primeira falta de pagamento e o recurso à dação em cumprimento e não existam relações especiais entre credor e devedor, nos termos do n.º 4 do artigo 63.º do Código do IRC. *(Redação do artigo 212.º da Lei 82-B/2014 de 31/12)*

*- *(Redação da Lei n.º 53-A/2006, de 29 de Dezembro)*

3 - No caso de serem adquirentes sociedades directa ou indirectamente dominadas pelas instituições de crédito, só há lugar à isenção quando as aquisições resultem da cessão do crédito ou da fiança efectuadas pelas mesmas instituições àquelas sociedades comerciais e desde que estas sociedades sejam qualificadas como instituições de crédito ou como sociedades financeiras. *(Aditado pela Lei 53-A/2006, de 29 de Dezembro)*

Artigo 9.º
Isenção pela aquisição de prédios destinados exclusivamente a habitação

1 - São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda o valor máximo do 1.º escalão a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 17.º *(anterior corpo do artigo - Redação do Dec. Lei n.º48-A/2024, de 25 de julho- entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024)*

2 - É isenta do IMT a primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente cujo valor que serviria de base à liquidação não exceda o valor máximo do 1.º escalão a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º, por sujeitos passivos que tenham idade igual ou inferior a 35 anos de idade à data da transmissão, e que, no ano da transmissão, não sejam considerados dependentes para efeitos do artigo 13.º do Código do IRS. *(Redação do Dec. Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho- entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024)*

3 - Ficam excluídos da isenção prevista no número anterior os sujeitos passivos que sejam titulares de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional, à data da transmissão ou em qualquer momento nos três anos anteriores. *(Redação do Dec. Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho- entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024)*

4 - A verificação dos pressupostos das isenções e o apuramento do IMT relativos às aquisições previstas no n.º 2, de imóveis que venham a constituir bem comum de um casal, são efetuados individualmente em relação a cada cônjuge em partes iguais, devendo cada um apresentar uma declaração prevista no n.º 1 do artigo 19.º. *(Redação do Dec. Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho- entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024)*

5 - O disposto no n.º 2 não prejudica a aplicação de um regime mais favorável. *(Redação do Dec. Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho- entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024)*

Artigo 10.º
Reconhecimento das isenções

1 - As isenções são reconhecidas a requerimento dos interessados, a apresentar antes do acto ou contrato que originou a transmissão junto dos serviços competentes para a decisão, mas sempre antes da liquidação que seria de efectuar.

2 - O pedido a que se refere o n.º 1 deve, quando for caso disso, conter a identificação e descrição dos bens, bem como o fim a que se destinam, e ser acompanhado dos documentos para demonstrar os pressupostos da isenção, designadamente:

a) No caso a que se refere a alínea b) do artigo 6.º, de documento emitido pelo organismo competente do Ministério dos Negócios Estrangeiros comprovativo do destino dos bens, bem como da existência de reciprocidade de tratamento;

b) Nos casos a que se referem as alíneas d), e) e f) do artigo 6.º, de documento comprovativo da qualidade do adquirente e de certidão ou cópia autenticada da deliberação sobre a aquisição onerosa dos bens, da qual conste expressa e concretamente o destino destes;

c) No caso a que se refere a alínea g) do artigo 6.º, de documento emitido pelas entidades competentes; *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

d) Nos casos a que se referem as alíneas h), i) e l) do artigo 6.º, de documento comprovativo da qualidade do adquirente e certidão ou cópia autenticada da deliberação sobre a aquisição onerosa dos bens, da qual conste expressa e concretamente o destino destes;

e) No caso a que se refere a alínea j) do artigo 6.º, cópia dos documentos de candidatura aos apoios previstos no Decreto-Lei n.º 81/91, de 19 de Fevereiro.

3 - As isenções a que se referem as alíneas h), i), j) e l) do artigo 6.º só serão reconhecidas se a câmara municipal competente comprovar previamente que se encontram preenchidos os requisitos para a sua atribuição.

4 - Para efeitos do disposto no número anterior, a Direcção-Geral dos Impostos solicita à câmara municipal competente a emissão do parecer vinculativo.

5 - Nos casos referidos no n.º 2, a Direcção-Geral dos Impostos poderá ouvir os serviços competentes dos ministérios que superintendem nas respectivas actividades.

6 - São de reconhecimento prévio, por despacho do membro do Governo responsável pela área das finanças sobre informação e parecer da Autoridade Tributária e Aduaneira, as seguintes isenções*: (Redação da Lei 82-B/2014 de 31/12)*

a)* As previstas na alínea b) do artigo 6.º;

b) As previstas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 8.º, desde que o valor que serviria de base à liquidação do IMT, caso este fosse devido, apurado nos termos da regra 5.ª do artigo 12.º, seja superior a (euro) 300 000; *(Redação da Lei 82-B/2014 de 31/12)*

c)* As estabelecidas em legislação extravagante ao presente código, cuja competência, nos termos dos respectivos diplomas, seja expressamente atribuída ao Ministro das Finanças. [Anterior alínea b).]

-(Redação da Lei n.º 55-A/2010, de 31 de Dezembro)*

7* - São de reconhecimento prévio, por despacho do director-geral dos impostos sobre informação dos serviços competentes, as seguintes isenções:

a) As previstas nas alíneas f), h), i), j) e l) do artigo 6.º; *(Redação do artigo 212.º da Lei 82-B/2014 de 31/12)*

b) As estabelecidas em legislação extravagante ao presente Código, cuja competência, nos termos dos respetivos diplomas, seja expressamente atribuída ao diretor-geral da Autoridade Tributária e Aduaneira. *(Redação da Lei 82-B/2014 de 31/12)*

**(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro)*

8 *- São de reconhecimento automático, competindo a sua verificação e declaração ao serviço de finanças onde for apresentada a declaração prevista no n.º 1 do artigo 19.º, as seguintes isenções:

a) As previstas nas alíneas a), c), d), e) e g) do artigo 6.º, no artigo 7.º e nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 8.º, desde que o valor que serviria de base à liquidação do IMT, caso este fosse devido, apurado nos termos da regra 5.ª do artigo 12.º, seja igual ou inferior a (euro) 300 000; *(Redação da Lei 82-B/2014 de 31/12)*

b) As previstas no artigo 9.º;

c) As estabelecidas nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei n.º 2/2007, de 15 de Janeiro;

d) As isenções de reconhecimento automático constantes de legislação extravagante ao presente código.

*- *(Aditado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro)*

9 - Os serviços da Direcção-Geral dos Impostos competentes para informar os pedidos de isenção poderão ouvir os organismos que superintendem nas actividades em que os requerentes se integram sempre que tal se revele necessário para a adequada proposta de decisão. (Anterior nº 7) *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro)*

10 - Não obstante o disposto na alínea b) do n.º 6, para as situações aí previstas, o requerente pode obter a suspensão do pagamento do imposto nos casos em que a dação em cumprimento tenha sido efectuada por devedor pessoa singular, desde que entregue o requerimento a solicitar a respectiva isenção devidamente instruído conjuntamente com a declaração referida no n.º 1 do artigo 19.º *(Aditado pela Lei n.º 55-A/2010, de 31 de Dezembro)*

11 - A emissão da declaração de isenção a que se refere o número anterior compete ao serviço de finanças onde for apresentada a declaração referida no n.º 1 do artigo 19.º *(Aditado pela Lei n.º 55-A/2010, de 31 de Dezembro)*

12 - Se a isenção a que se refere o n.º 10 não vier a ser objecto de reconhecimento, ao imposto devido são acrescidos juros compensatórios, nos termos do artigo 35.º da lei geral tributária, pelo prazo máximo de 180 dias. *(Aditado pela Lei n.º 55-A/2010, de 31 de Dezembro)*

Artigo 11.º
Caducidade das isenções

1- Ficam sem efeito as isenções a que se referem as alíneas d), e), f), h) e i) do artigo 6.º quando os bens forem alienados ou lhes for dado outro destino sem autorização prévia do Ministro das Finanças.

2 - A autorização prevista no número anterior só será de conceder quando se verificar a impossibilidade ou se reconhecer a inconveniência de aos bens ser dado o primitivo destino e o novo destino desses bens ou dos adquiridos com o produto da sua venda justificar igualmente a isenção.

3 - A isenção concedida aos jovens agricultores fica sem efeito nos mesmos casos em que, por desistência, perda de apoio ou outros factos, aqueles incorram nas consequências previstas no Decreto-Lei n.º 81/91, de 19 de Fevereiro.

4 - As isenções concedidas ao abrigo do disposto na alínea g) do artigo 6.º ficarão sem efeito se os bens forem desclassificados do património cultural.

5 - A aquisição a que se refere o artigo 7.º deixa de beneficiar de isenção logo que se verifique que aos prédios adquiridos para revenda foi dado destino diferente ou que os mesmos não foram revendidos dentro do prazo de um ano ou o foram novamente para revenda. *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro)*

6 - Nos casos previstos no número anterior, o imposto é devido desde a aquisição, acrescendo juros compensatórios nos termos do artigo 33.º *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro)*

7 - Deixam de beneficiar de isenção as aquisições a que se refere o artigo 8.º, se os prédios não forem alienados no prazo de cinco anos a contar da data da aquisição ou o adquirente seja uma entidade com relações especiais, nos termos do n.º 4 do artigo 63.º do Código do IRC. *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro; anterior n.º 6.)*

8 - Deixam de beneficiar igualmente de isenção e de redução de taxas previstas no artigo 9.º e nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do artigo 17.º as seguintes situações: *(Redação do Dec. Lei n.º48-A/2024, de 25 de julho- entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024)*

a) Quando aos bens for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício no prazo de seis anos a contar da data da aquisição, salvo nos seguintes casos: *(Redação do Dec. Lei n.º48-A/2024, de 25 de julho- entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024)*

i) Venda; *(Redação do Dec. Lei n.º48-A/2024, de 25 de julho- entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024)*

ii) Alteração da composição do respetivo agregado familiar, por motivo de casamento ou união de facto, dissolução do casamento ou união de facto ou aumento do número de dependentes, considerando-se como tal aqueles que constituem o agregado familiar dos sujeitos passivos para efeitos de IRS, nos termos do artigo 13.º do Código do IRS, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação; *(Redação do Dec. Lei n.º48-A/2024, de 25 de julho- entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024)*

iii) Alteração do local de trabalho para uma distância superior a 100 km do prédio, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação. ; *(Redação do Dec. Lei n.º48-A/2024, de 25 de julho- entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024)*

b)* Quando os imóveis não forem afectos à habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da aquisição.**(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro; anterior n.º 7.)*

c) Nos casos do n.º 2 do artigo 9.º e da alínea b) do n.º 1 do artigo 17.º, seja considerado dependente para efeitos do artigo 13.º do Código do IRS, em qualquer momento durante o prazo previsto na alínea a). *(Aditada pelo Dec. Lei n.º48-A/2024, de 25 de julho- entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024)*

9 - Os organismos públicos que emitirem qualquer parecer ou documento para reconhecimento de isenções deverão informar a Direcção-Geral dos Impostos, no prazo de 30 dias, de quaisquer factos susceptíveis de fazer caducar a isenção concedida. *(Redação da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro; anterior n.º 8.)*

10 - Para efeitos do disposto no n.º 5, considera-se destino diferente a conclusão de obras, de edificação ou de melhoramento, ou outras alterações que possam

determinar variação do seu valor patrimonial tributário. *(Aditado pela Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro)*

CAPÍTULO III
Determinação do valor tributável

Artigo 12.º
Valor tributável

1 - O IMT incidirá sobre o valor constante do acto ou do contrato ou sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis, consoante o que for maior.

2 - No caso de imóveis omissos na matriz ou nela inscritos sem valor patrimonial tributário, bem como de bens ou direitos não sujeitos a inscrição matricial, o valor patrimonial tributário é determinado nos termos do CIMI.

3 - Ao valor patrimonial tributário junta-se o valor declarado das partes integrantes, quando o mesmo não esteja incluído no referido valor patrimonial.

4 - O disposto nos números anteriores entende-se, porém, sem prejuízo das seguintes regras:

1.ª Quando qualquer dos comproprietários, quinhoeiros ou meeiros alienar o seu direito, o imposto é liquidado pela parte do valor patrimonial tributário que lhe corresponder ou incide sobre o valor constante do ato ou do contrato, consoante o que for maior; *(Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

2.ª Quando ao tempo da constituição do direito de superfície temporário já esteja terminada a construção das obras ou ultimada a plantação, deve observar-se o seguinte:

a) Se a propriedade do solo for transmitida separadamente do direito de superfície, o imposto é calculado pelo valor patrimonial tributário da propriedade do solo, determinado nos termos da alínea h) do artigo 13.º, ou incide sobre o valor constante do acto ou do contrato, consoante o que for maior;

b) Na constituição do direito de superfície, ou na transmissão deste direito separadamente da propriedade do solo, o imposto municipal sobre as transmissões onerosas incide sobre o valor actual do direito de superfície, determinado nos termos da alínea i) do artigo 13.º, ou sobre o valor constante do acto ou do contrato, consoante o que for maior;

3.ª Quando ao tempo da constituição do direito de superfície temporário ainda não esteja terminada a construção das obras ou ultimada a plantação, deve observar-se o seguinte:

a) Se a propriedade do solo for transmitida separadamente do direito de superfície, o imposto é liquidado pelo valor patrimonial tributário da propriedade do solo, calculado nos termos da alínea h) do artigo 13.º, com base no valor do terreno, ou incide sobre o valor constante do acto ou do contrato, consoante o que for maior;

b) Na constituição do direito de superfície, bem como na transmissão deste direito separadamente da propriedade do solo antes de terminada a construção das obras ou de ultimada a plantação, o imposto incide sobre o valor actual do direito de superfície, determinado nos termos da alínea i) do artigo 13.º, mas se a transmissão ocorrer depois ou o proprietário do solo adquirir a propriedade da obra ou das árvores pelo decurso do prazo, o imposto será calculado sobre o valor patrimonial tributário da propriedade plena do imóvel, deduzido o valor patrimonial tributário da propriedade do solo nessa altura, determinado nos termos da alínea h) do artigo 13.º, com base no valor do terreno, incidindo o imposto, em qualquer dos casos, sobre o valor constante do acto ou do contrato, se for superior aos indicados;

4.ª Nas permutas de bens imóveis, toma-se para base da liquidação a diferença declarada de valores, quando superior à diferença entre os valores patrimoniais tributários;

5.ª Nas transmissões por meio de dação de bens em pagamento, o imposto é calculado sobre o seu valor patrimonial tributário, ou sobre a importância da dívida que for paga com os bens transmitidos, se for superior;

6.ª Quando a transmissão se efectuar por meio de renúncia ou cedência, o imposto é calculado sobre o valor patrimonial tributário dos respectivos bens imóveis, ou incide sobre o valor constante do acto ou do contrato, se for superior;

7.ª Se a propriedade for transmitida separadamente do usufruto, uso ou habitação, ou do direito real de habitação duradoura, o imposto é calculado sobre o valor da nua-propriedade, nos termos da alínea a) do artigo 13.º, ou sobre o valor constante do ato ou do contrato, se for superior; *(Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

8.ª Quando se constituir usufruto, uso ou habitação, bem como quando se renunciar a qualquer desses direitos ou o usufruto for transmitido separadamente da propriedade, o imposto é liquidado pelo valor actual do usufruto, uso ou habitação, calculado nos termos da alínea b) do artigo 13.º, ou incide sobre o valor constante do acto ou do contrato, se for superior;

9.ª Se o pensionista adquirir os bens onerados com pensão, o imposto incide sobre o valor patrimonial tributário abatido do valor actual da pensão, ou sobre o valor constante do acto ou do contrato, se for superior;

10.ª Nos arrendamentos e nas sublocações a longo prazo, o imposto incide sobre o valor de 20 vezes a renda anual, quando seja igual ou superior ao

valor patrimonial tributário do respectivo prédio, e incide sobre a diferença entre o valor patrimonial que os bens tinham na data do arrendamento e o da data da aquisição ou sobre o valor declarado se for superior, caso o arrendatário venha a adquirir o prédio;

11.ª Nas partilhas judiciais ou extrajudiciais, o valor do excesso de imóveis sobre a quota-parte do adquirente, nos termos da alínea c) do n.º 5 do artigo 2.º, é calculado em face do valor patrimonial tributário desses bens adicionado do valor atribuído aos imóveis não sujeitos a inscrição matricial ou, caso seja superior, em face do valor que tiver servido de base à partilha;

12.ª Nos atos previstos nas alíneas e), f) e g) do n.º 5 do artigo 2.º, deve observar-se o seguinte, consoante os casos: *(Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

a) O valor dos imóveis é o valor patrimonial tributário ou, caso seja superior, aquele por que os mesmos entrarem para o ativo das sociedades ou para o património dos fundos de investimento imobiliário; *(Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

b) O valor dos imóveis é o valor patrimonial tributário ou, caso seja superior, aquele por que os mesmos saírem do ativo das sociedades ou do património dos fundos de investimento imobiliário; *(Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

13.ª Na fusão ou na cisão das sociedades ou dos fundos de investimento referidos na alínea h) do n.º 5 do artigo 2.º, o imposto incide sobre o valor patrimonial tributário de todos os imóveis das sociedades ou dos fundos de investimento objeto de fusão ou cisão que se transfiram para o ativo das sociedades ou dos fundos de investimento que resultarem da fusão ou cisão, ou sobre o valor por que esses bens entrarem para o ativo das sociedades ou dos fundos de investimento, se for superior; *(Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

14.ª O valor dos bens imóveis ou do direito de superfície constituído sobre os imóveis locados, adquiridos pelo locatário, através de contrato de compra e venda, no termo da vigência do contrato de locação financeira e nas condições nele estabelecidas, será o valor residual determinado ou determinável, nos termos do respectivo contrato;

15.ª Se o direito de superfície for constituído pelo Estado, pelas Regiões Autónomas ou pelas autarquias locais, o valor da propriedade do solo transmitida ao superficiário é o preço constante do acto ou do contrato, e o do direito de superfície, quando da sua constituição ou prorrogação, é o preço único constante do acto ou do contrato ou o valor da pensão, determinado este nos termos da alínea d) do artigo 13.º e, quando da sua cessação ou reversão, é o montante da indemnização;

16.ª O valor dos bens adquiridos ao Estado, às Regiões Autónomas ou às autarquias locais, bem como o dos adquiridos mediante arrematação judicial ou administrativa, é o preço constante do acto ou do contrato;

17.ª O valor dos bens expropriados por utilidade pública é o montante da indemnização, salvo se esta for estabelecida por acordo ou transacção, caso em que se aplica o disposto no n.º 1;

18.ª Nas situações previstas nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto incide apenas sobre a parte do preço paga pelo promitente adquirente ao promitente alienante ou pelo cessionário ao cedente;

19.ª Quando se verificarem as transmissões previstas nas alíneas d) e e) do n.º 2 do artigo 2.º, o imposto é liquidado nos termos seguintes: *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

a) Pelo valor patrimonial tributário dos imóveis correspondente à quota ou parte social maioritária, ou pelo valor total desses bens, consoante os casos, preferindo em ambas as situações o valor do balanço, se superior;

b) No caso de aquisições sucessivas, o imposto respeitante à nova transmissão será liquidado sobre a diferença de valores determinada nos termos da alínea anterior;

c) Se, na sequência de dissolução da sociedade ou do fundo ou através de outras transmissões a título oneroso, todos ou alguns dos imóveis da sociedade ou do fundo de investimento imobiliário ficarem a pertencer ao sócio, sócios, acionista, acionistas, participante ou participantes que já tiverem sido tributados, o imposto respeitante à nova transmissão incide sobre a diferença entre o valor dos bens agora adquiridos e o valor pelo qual o imposto foi anteriormente liquidado; *(Redação da Lei nº 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

d) Nos casos previstos na alínea d) do n.º 2 do artigo 2.º, só concorrem para o valor tributável os imóveis que não se encontrem diretamente afetos a uma atividade de natureza agrícola, industrial ou comercial, e os que se encontrem afetos à atividade de compra e venda de imóveis; *(Aditado pela Lei nº 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

e) Pelo valor patrimonial tributário dos imóveis correspondente à participação maioritária ou pelo valor total desses bens, consoante os casos, preferindo em ambas as situações o valor do relatório de avaliação para a sociedade gestora, se superior. *(Anterior alínea d) - Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

20.ª O valor dos bens imóveis adquiridos ao abrigo de regimes legais de apoio financeiro à habitação, quando se trate da primeira transmissão, é o valor ou o preço fixado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., nos termos estabelecidos nesses regimes. *(Aditada pela Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro)*

21.ª Quando se constituir direito real de habitação duradoura o imposto é liquidado sobre o valor da caução, exceto quando haja lugar à sua renúncia ou transmissão, casos em que o imposto é liquidado sobre o valor atual desse direito, calculado nos termos da alínea b) do artigo 13.º, ou sobre o valor

constante do ato ou do contrato, se for superior. *(Redação Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

5 - Para efeitos dos números anteriores, considera-se, designadamente, valor constante do acto ou do contrato, isolada ou cumulativamente:

a) A importância em dinheiro paga a título de preço pelo adquirente;

b) O valor dos móveis, incluindo criptoativos, dados em troca, a determinar nos termos do Código do Imposto do Selo; *(Redação da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro)*

c) O valor actual das pensões temporárias ou das pensões ou rendas vitalícias;

d) O valor das prestações ou rendas perpétuas;

e) O valor da prestação temporária no caso do direito de superfície;

f) A importância de rendas que o adquirente tiver pago adiantadamente, enquanto arrendatário, e que não sejam abatidas ao preço;

g) A importância das rendas acordadas, no caso da alínea b) do n.º 2 do artigo 2.º;

h) Em geral, quaisquer encargos a que o comprador ficar legal ou contratualmente obrigado.

6 - O disposto na regra 4.ª do n.º 4 fica sem efeito relativamente aos bens imóveis que sejam transmitidos no prazo de um ano a contar da data da permuta, caso em que o primitivo permutante que transmitiu o imóvel deve apresentar declaração de modelo oficial, no serviço de finanças competente, no prazo de 30 dias a contar da data da transmissão. *(Redação da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro)*

Artigo 13.º
Regras especiais

São ainda aplicáveis à determinação do valor tributável do IMT, as regras constantes das alíneas seguintes:

a) O valor da propriedade, separada do usufruto, uso ou habitação vitalícios, ou direito real de habitação duradoura, obtém-se deduzindo ao valor da propriedade plena as seguintes percentagens, de harmonia com a idade da pessoa de cuja vida dependa a duração daqueles direitos ou, havendo várias, da mais velha ou da mais nova, consoante eles devam terminar pela morte de qualquer ou da última que sobreviver: *(Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

Idade	*Percentagem a deduzir*
Menos de 20 anos	80
Menos de 25 anos	75
Menos de 30 anos	70
Menos de 35 anos	65
Menos de 40 anos	60
Menos de 45 anos	55
Menos de 50 anos	50
Menos de 55 anos	45
Menos de 60 anos	40
Menos de 65 anos	35
Menos de 70 anos	30
Menos de 75 anos	25
Menos de 80 anos	20
Menos de 85 anos	15
85 ou mais anos	10

Se o usufruto, uso ou habitação ou direito real de habitação duradoura forem temporários, deduzem-se ao valor da propriedade plena 10 % por cada período indivisível de cinco anos, conforme o tempo por que esses direitos ainda devam durar, não podendo, porém, a dedução exceder a que se faria no caso de serem vitalícios; *(Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

b) O valor atual do usufruto e do direito real de habitação duradoura, neste último caso apenas quando haja lugar à sua renúncia ou transmissão, obtém-se descontando ao valor da propriedade plena o valor da propriedade, calculado nos termos da regra antecedente, sendo o valor atual do uso e habitação igual a esse valor do usufruto, quando os direitos sejam renunciados, e a esse valor menos 30 %, nos demais casos; *(Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

c) O valor da pensão ou renda vitalícia determina-se aplicando ao produto da pensão ou renda anual por 20 as percentagens indicadas na alínea a), conforme a idade da pessoa ou pessoas de cuja vida dependa a subsistência da pensão ou renda e, se for temporária, o seu valor actual determina-se multiplicando seis décimas partes da pensão ou renda anual pelo número de anos por que deva durar, não podendo, porém, esse valor exceder o que a pensão ou renda teria se fosse vitalícia;

d) O valor da pensão a pagar pelo superficiário será o produto das oito décimas partes do seu montante anual pelo número de anos por que deva durar, com o limite de 20;

e) O valor de qualquer prestação, pensão ou renda perpétua será o produto do seu montante anual por 20;

f) O valor patrimonial tributário do direito de propriedade do solo, quando o direito de superfície for perpétuo, será o correspondente a 20% do valor do terreno;

g) O valor patrimonial tributário do direito de superfície perpétuo será igual ao valor da propriedade plena do imóvel, deduzido o valor da propriedade do solo, calculado nos termos da alínea anterior;

h) O valor patrimonial tributário da propriedade do solo, quando o direito de

superfície for temporário, obtém-se deduzindo ao valor da propriedade plena 10 % por cada período indivisível de cinco anos, conforme o tempo por que aquele direito ainda deva durar, não podendo, porém, a dedução exceder 80 %; *(Redação da Lei 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

i) O valor actual do direito de superfície temporário obtém-se descontando ao valor da propriedade plena o valor da propriedade do solo, calculado nos termos da alínea anterior;
j) O valor do terreno de prédio rústico sujeito a direito de superfície será o correspondente a 20% do valor patrimonial tributário.

Artigo 14.º
Avaliação nos termos do CIMI

1- Quando houver de proceder-se à avaliação de bens imóveis, à discriminação ou à destrinça de valores patrimoniais tributários de prédios já inscritos na matriz, todas as diligências, procedimentos e critérios de avaliação serão os estabelecidos no CIMI.

2 - No caso de contratos de permuta de bens presentes por bens futuros, a avaliação do bem futuro será efectuada quando o bem adquirir a natureza de prédio, nos termos do CIMI.

3 - Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se que o bem futuro adquire a natureza de prédio quando, no caso de imóveis urbanos a construir, já se encontre aprovado o respectivo projecto de construção.

4 - Os valores dos bens ou direitos que não possam ser determinados por aplicação do CIMI são avaliados com base no valor normal de mercado.

5 - A avaliação prevista no número anterior é efectuada pelo perito local referido no n.º 1 do artigo 63.º do CIMI, sendo ainda aplicável o disposto nos artigos 76.º e 77.º do mesmo Código, quando for caso disso.

6 - O chefe de finanças pode dispensar a avaliação de bens a que se refere o n.º 2 do artigo 12.º sempre que, em face de informação fundamentada, se conclua que o valor declarado não se afasta, para menos, em mais de 10% do seu valor normal de mercado.

Artigo 15.º
Aquisições consideradas a título gratuito e oneroso

Nas transmissões de bens imóveis previstas nas alíneas a) e b) do artigo 3.º, o valor sujeito a imposto corresponde:

a) À importância das entradas e das dívidas, ou do valor actual das pensões, calculado este nos termos da alínea c) do artigo 13.º, a título de tributação da aquisição onerosa; *(Redação da Lei n.º 53-A/2006, de 29 de dezembro)*

b) Ao excedente do valor dos bens, a título de tributação da aquisição gratuita.

Artigo 16.º
Aplicação temporal do valor patrimonial tributário

O valor patrimonial tributário para efeitos deste imposto é o valor dos bens imóveis inscritos nas matrizes à data da liquidação.

CAPÍTULO IV
Taxas

Artigo 17.º
Taxas

1- As taxas do IMT são as seguintes:

a) Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, exceto as abrangidas na alínea seguinte: *(Redação do Dec. Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho; entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024)*

Valor sobre que incide o IMT (euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 106 346 (a)	0 *(b)*	0 *(b)*
De mais de 106 346 e até 145 470 *(a)*	2 *(b)*	0,537 9*(b)*
De mais de 145 470 e até 198 347 *(a)*	5*(b)*	1,727 4*(b)*
De mais de 198 347 e até 330 539 *(a)*	7*(b)*	3,836 1*(b)*
De mais de 330 539 e até 660 982 *(a)*	8*(b)*	-*(b)*
De mais de 660 982 e até 1 150 853 *(a)*	6 (taxa única) *(b)*	
Superior a 1 150 853 *(a)*	7,5 (taxa única) *(b)*	

(*) No limite superior do escalão.

(a) Redação da Lei n.º 73-A/2025, de 30 de dezembro

(b) Redação da Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro

b) Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente abrangida pelos n.os 2 a 5 do artigo 9.º, cujo valor exceda o valor máximo do 1.º escalão da tabela seguinte: *(Redação do Dec. Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho; entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024)*

Valor sobre que incide o IMT (euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 330 539 *(a)*	0 *(b)*	0 *(b)*
De mais de 330 539 e até 660 982 *(a)*	8*(b)*	- *(b)*
De mais de 660 982 e até 1 150 853 *(a)*	6 (taxa única) *(b)*	
Superior a 1 150 853 *(a)*	7,5 (taxa única) *(b)*	
(*) No limite superior do escalão. *(a)Redação da Lei n.º 73-A/2025, de 30 de dezembro* *(b) Redação do Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25/07*		

c) Aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, não abrangida pelas alíneas anteriores: *(Redação do Dec. Lei n.º 48-A/2024, de 25/07, retificada pela Declaração de Retificação n.º 32/2024/1, de 21/08; entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024)*

Valor sobre que incide o IMT (euros)	Taxas percentuais	
	Marginal	Média (*)
Até 106 346 *(a)*	1	1 *(b)*
De mais de 106 346 e até 145 470 *(a)*	2	1,2689 *(b)*
De mais de 145 470 e até 198 347 *(a)*	5	2,2636 *(b)*
De mais de 198 347 e até 330 539 *(a)*	7	4,1578 *(b)*
De mais de 330 539 e até 633 931 *(a)*	8	- *(b)*
De mais de 633 931 e até 1 150 853 *(a)*	6 (taxa única) *(b)*	
Superior a 1 150 853 *(a)*	7,5 (taxa única) *(b)*	

(*) No limite superior do escalão.

(a) Redação da Lei n.º 73-A/2025, de 31 de dezembro

(b)Redação do Decreto-Lei n.º 48-A/2024, de 25/07, retificado pela Declaração de Retificação n.º 32/2024/1, de 21/08; entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024

d) Aquisição de prédios rústicos - 5%; *(Anterior alínea c); redação do Dec. Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho- entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024)*

e) Aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas - 6,5%. *(Anterior alínea d); redação do Dec. Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho; entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024)*

2 - À aquisição onerosa de figuras parcelares do direito de propriedade aplica-se a taxa referida no número anterior correspondente à natureza dos bens sobre que incide o direito adquirido, sendo aplicável a taxa referida na alínea a) ou b) do número anterior apenas quando estejam em causa a transmissão do usufruto, uso e habitação, direito de superfície ou direito real de habitação duradoura, que incidam sobre prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente. *(Redação do Dec. Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho- entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024)*

3 - Relativamente às aquisições a que se referem as alíneas a), b) e c) do n.º 1, quando o valor sobre o qual incide o imposto for superior ao limite do 1.º escalão, é dividido em duas partes, sendo uma igual ao limite do maior dos escalões que nela couber, à qual se aplica a taxa média correspondente a este escalão, e outra, igual ao excedente, a que se aplica a taxa marginal respeitante ao escalão imediatamente superior. *(Redação do Dec. Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho- entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024)*

4 - A taxa é sempre de 10 %, não se aplicando qualquer isenção ou redução sempre que o adquirente: *(Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

a) Tenha domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças, sem prejuízo da isenção prevista no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 540/76, de 9 de julho; *(Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

b) Seja uma entidade dominada ou controlada, direta ou indiretamente, por entidade que tenha domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças. *(Redação da Lei n. º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

5 - Nos casos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, a taxa aplicável aos montantes referidos na regra 18.ª do n.º 4 do artigo 12.º é a que corresponder à totalidade do preço acordado no contrato, não lhe sendo aplicável as taxas referidas nas alíneas a) ou b) do n.º 1. *(Redação do Dec. Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho- entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024)*

6 - Para efeitos das alíneas a), b) e c) do n.º 1, na transmissão de partes de prédio, de figuras parcelares do direito de propriedade e da propriedade separada dessas figuras parcelares elencadas no artigo 13.º, aplicam-se as seguintes regras: *(Redação do Dec. Lei n.º 48-A/2024, de 25 de julho- entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024)*

a) Se no mesmo acto se transmitir a totalidade do prédio, a cada valor aplica-se a taxa correspondente à totalidade da transmissão;

b) Se no ato não se transmitir a totalidade do prédio ou se se transmitirem figuras parcelares do direito de propriedade, ou da propriedade separada dessas figuras parcelares, ao valor tributável aplica-se a taxa correspondente ao valor global do prédio tendo em consideração a parte ou o direito transmitidos. *(Redação da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho)*

7 - O disposto no n.º 4 não se aplica quando o adquirente seja pessoa singular. *(Aditado pela Lei n.º 20/2012, de 14 de maio)*

8 - Para efeitos da alínea b) do n.º 4, considera-se haver uma situação de domínio ou controlo quando se verifique uma relação de domínio nos termos estabelecidos no artigo 486.º do Código das Sociedades Comerciais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 262/86, de 2 de setembro. *(Aditado pela Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)*

9 - Para efeitos do disposto nas alíneas a), b) e c) do n.º 1, nas permutas de imóveis é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto na alínea b) do n.º 6. *Redação do Dec. Lei n.º48-A/2024, de 25 de julho- entrada em vigor no dia 26 de julho, com produção de efeitos a 1 de agosto de 2024)*

10 - Sem prejuízo do disposto no n.º 4, a taxa é sempre de 7,5 % na aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, não se aplicando qualquer isenção ou redução, sempre que o adquirente seja não residente, salvo quando se verifique uma das seguintes situações: *(Aditado pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio)*

a) Tenha sido considerado residente para efeitos fiscais em território nacional nos termos do artigo 16.º do Código do IRS; *(Aditada pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio)*

b) Se torne residente para efeitos fiscais em território nacional, nos termos do artigo 16.º do Código do IRS, no prazo de dois anos contados da data de aquisição; *(Aditada pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio)*

c) O imóvel seja destinado ao arrendamento para habitação com renda mensal que não exceda os limites a que se referem os n.os 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, no prazo de seis meses contados da data de aquisição e seja arrendado em, pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, durante os primeiros cinco anos após a aquisição. *(Aditada pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio)*

11 - Quando se verifiquem as situações previstas nas alíneas b) ou c) do número anterior, a Autoridade Tributária e Aduaneira anula, a requerimento do interessado, o montante correspondente à diferença entre o imposto pago e o montante que resultaria da aplicação das taxas previstas no n.º 1. *(Aditado pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio)*

12 - O requerimento previsto no número anterior, dirigido aos serviços competentes da Autoridade Tributária e Aduaneira, é apresentado pelo interessado no prazo de seis meses a contar da data em que se torne residente ou em que seja celebrado contrato de arrendamento nos termos das alíneas b) e c) do n.º 10, respetivamente. *(Aditado pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio)*

Artigo 18.º
Aplicação temporal das taxas

1 - O imposto será liquidado pelas taxas em vigor ao tempo da ocorrência do facto tributário.

2 - Se ocorrer a caducidade da isenção, a taxa e o valor a considerar na liquidação serão os vigentes à data da liquidação.

3 - Quando, no caso referido no número anterior e após a aquisição dos bens, tenham ocorrido factos que alterem a sua natureza, o imposto será liquidado com base nas taxas e valores vigentes à data da transmissão.

CAPÍTULO V
Liquidação

Artigo 19.º
Iniciativa da liquidação

1 - A liquidação do IMT é de iniciativa dos interessados, para cujo efeito devem apresentar, em qualquer serviço de finanças ou por meios electrónicos, uma declaração de modelo oficial devidamente preenchida. *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

2 - A liquidação é promovida oficiosamente pelos serviços de finanças que forem competentes e sempre que os interessados não tomem a iniciativa de o fazer dentro dos prazos legais, bem como quando houver lugar a qualquer liquidação adicional, sem prejuízo dos juros compensatórios a que haja lugar e da penalidade que ao caso couber.

3 - A declaração prevista no n.º 1 deve também ser apresentada, em qualquer serviço de finanças ou por meios electrónicos, antes do acto ou facto translativo dos bens, nas situações de isenção. *(Aditado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

Artigo 20.º
Conteúdo da declaração

1 - Para efeitos da liquidação, deve o interessado fornecer os seguintes elementos:

a) A identificação dos imóveis ou a indicação de estarem omissos nas matrizes, bem como o valor de cada prédio, da parte indivisa ou do direito a que o ato ou contrato respeitar, devendo também mencionar-se o valor global dos bens ou direitos transmitidos; *(Redação da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro)*

b) O valor atribuído aos bens, com especificação do que corresponder às partes integrantes cujo valor não esteja compreendido no valor patrimonial tributário dos respectivos prédios;

c) Informação sobre se a aquisição vai ou não ser feita no âmbito de um dos actos ou contratos previstos no n.º 3 do artigo 2.º, juntando cópia do respectivo documento nos casos previstos nas suas alíneas a) e b);

d) Os demais esclarecimentos indispensáveis à exacta liquidação do imposto.

2 - Nos contratos de permuta de bens presentes por bens futuros em que estes já se encontrem determinados com base em projecto de construção aprovada pela câmara municipal, deve o interessado juntar à declaração referida no artigo anterior cópia da planta de arquitectura devidamente autenticada.

3 - Quando se tratar de alienação de heranças ou de quinhões hereditários, devem declarar-se todos os bens imóveis e indicar-se a quota-parte que o alienante tem na herança.

4 - Em caso de transmissão parcial de prédios inscritos em matrizes cadastrais, devem declarar-se as parcelas compreendidas na respectiva fracção do prédio.

Artigo 21.º
Competência para a liquidação

1 - O IMT é liquidado pelos serviços centrais da Direcção-Geral dos Impostos, com base na declaração do sujeito passivo ou oficiosamente, considerando-se, para todos os efeitos legais, o acto tributário praticado no serviço de finanças competente. *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

2 - Para efeitos do número anterior, são aplicáveis as regras seguintes: *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

a) Quando a liquidação for efectuada com base na declaração do sujeito passivo, considera-se competente para a liquidação do IMT, o serviço de finanças onde é apresentada a declaração referida no n.º 1 do artigo 19.º; *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

b) Nos casos em que a liquidação é promovida oficiosamente considera-se competente para a liquidação do IMT, o serviço de finanças da área da situação dos prédios, sem prejuízo do disposto nos números seguintes. *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

c) Quando a declaração for apresentada por meios eletrónicos ou nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, considera-se competente para a liquidação do IMT o serviço de finanças do domicílio ou sede do sujeito passivo. *(Aditado pela da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)*

3 - Nas alienações de herança ou de quinhão hereditário, bem como no caso de transmissões por partilha judicial ou extrajudicial, a liquidação do IMT é sempre promovida pelo serviço de finanças competente para a liquidação do imposto do selo.

4 - Nos casos previstos no número anterior, se não houver lugar a liquidação de imposto do selo, a liquidação do IMT é promovida pelo serviço de finanças onde estiverem situados os bens, e se estes ficarem situados na área de mais de um serviço de finanças, por aquele a que pertencerem os de maior valor patrimonial tributário.

Artigo 22.º
Momento da liquidação

1 - A liquidação do IMT precede o acto ou facto translativo dos bens, ainda que a transmissão esteja subordinada a condição suspensiva, haja reserva de propriedade,

bem como nos casos de contrato para pessoa a nomear nos termos previstos na alínea b) do artigo 4.º, salvo quando o imposto deva ser pago posteriormente, nos termos do artigo 36.º

2 - Nas transmissões previstas nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto é liquidado antes da celebração do contrato-promessa, antes da cessão da posição contratual, da outorga notarial da procuração ou antes de ser lavrado o instrumento de substabelecimento, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3 - Sempre que o contrato definitivo seja celebrado com um dos contraentes previstos nas alíneas a), b), c) e d) do n.º 3 do artigo 2.º, ou que o facto tributário ocorra antes da celebração do contrato definitivo que opere a transmissão jurídica do bem, e o contraente já tenha pago o imposto devido por esse facto, só há lugar a liquidação adicional quando o valor que competir à transmissão definitiva for superior ao que serviu de base à liquidação anterior, procedendo-se à anulação parcial ou total do imposto se o adquirente beneficiar de redução de taxa ou de isenção. *(Redação da Lei n.º64-A/2008, de 31 de dezembro)*

4 - Não se realizando dentro de dois anos o acto ou facto translativo por que se pagou o IMT, fica sem efeito a liquidação.

Artigo 23.º
Liquidações com base em documentos oficiais

Nas transmissões operadas por divisão, partilha, arrematação, venda judicial ou administrativa, adjudicação, transacção ou conciliação, servem de base à liquidação os correspondentes instrumentos legais.

Artigo 24.º
Direito de preferência

1 - Se, por exercício judicial de direito de preferência, houver substituição de adquirentes, só se liquidará imposto ao preferente se o que lhe competir for diverso do liquidado ao preferido, arrecadando-se ou anulando-se a diferença.

2 - Se o preferente beneficiar de isenção, procede-se à anulação do imposto liquidado ao preferido, e aos correspondentes averbamentos.

Artigo 25.º
Contratos para pessoa a nomear

1 - Nos contratos para pessoa a nomear, o contraente originário, seu representante ou gestor de negócios pode apresentar no serviço de finanças que procedeu à liquidação do imposto, para os efeitos previstos na alínea b) do artigo 4.º, até cinco dias após a celebração do contrato, declaração, por escrito, contendo todos os elementos necessários para a completa identificação do terceiro para quem contratou, ainda que se trate de pessoa colectiva em constituição, desde que seja indicada a sua denominação social ou designação e o nome dos respectivos fundadores ou organizadores.

2 - Uma vez feita a declaração, antes ou depois da celebração do contrato, não é possível identificar pessoa diferente.

3 - Se vier a ser nomeada a pessoa identificada na declaração, averba-se a sua identidade na declaração para efeitos de liquidação de IMT e procede-se à anulação deste se a pessoa nomeada beneficiar de isenção.

Artigo 26.º
Alienações de quinhão hereditário

1 - Nas alienações de quinhão hereditário, quando não se conheça a quota do co-herdeiro alienante, o IMT é calculado sobre o valor constante do contrato em relação aos bens imóveis, devendo proceder-se à correcção da liquidação logo que se determine a quota-parte dos bens respeitantes ao co-herdeiro.

2 - A partilha não pode efectuar-se sem que, sendo caso disso, a liquidação esteja corrigida.

Artigo 27.º
Liquidação relativa a prédio omisso

Nos casos previstos no n.º 2 do artigo 12.º, o imposto é liquidado sobre o valor constante do acto ou contrato, corrigindo-se oficiosamente a liquidação, sendo caso disso, logo que o valor da avaliação, a efectuar nos termos do CIMI, se torne definitivo.

Artigo 28.º
Transmissão de fracção de prédio ou fracção de parcela cadastral

1 - Se se transmitir parte de prédio ou fracção de parcela cadastral, o imposto é liquidado sobre o valor constante do acto ou do contrato, procedendo-se seguidamente, sempre que for necessário para se apurar o valor correspondente à parte transmitida, à discriminação do valor patrimonial tributário de todo o prédio ou de toda a parcela, corrigindo-se a liquidação, sendo caso disso.

2 - A discriminação é efectuada nos termos do CIMI, correndo as respectivas despesas por conta do Estado.

Artigo 29.º
Mudança nos possuidores de bens

1 - Todas as vezes que ocorra mudança nos possuidores de bens sem que tenha sido pago IMT, são notificados os novos possuidores para apresentarem, dentro de 30 dias, os títulos da sua posse.

2 - Concluindo-se desses títulos que se operou transmissão de imóveis a título oneroso, o chefe de finanças liquida imediatamente o imposto se lhe competir ou

comunicará o facto ao serviço de finanças competente, sem prejuízo das sanções que ao caso couberem.

3 - Se os novos possuidores não apresentarem os títulos da sua posse, presume-se, salvo prova em contrário, que os bens foram adquiridos a título gratuito, liquidando-se o correspondente imposto do selo.

Artigo 30.º
Valor patrimonial tributário excessivo

1 - Antes da celebração do acto ou contrato, os sujeitos passivos podem requerer, ao abrigo do CIMI, a avaliação de imóveis quando fundamentadamente considerem excessivo o valor patrimonial tributário inscrito na matriz que serviu de base à liquidação do IMT, procedendo-se à reforma da liquidação, sendo caso disso, logo que a avaliação se torne definitiva.

2 - O resultado da avaliação efectuada nos termos do número anterior, será levado à matriz para todos os efeitos legais.

Artigo 31.º
Liquidação adicional

1 - Em caso de omissão de bens ou valores sujeitos a tributação ou havendo indícios fundados de que foram praticados ou celebrados actos ou contratos com o objectivo de diminuir a dívida de imposto ou de obter outras vantagens indevidas, são aplicáveis os poderes de correcção atribuídos à administração fiscal pelo presente Código ou pelas demais leis tributárias.

2 - Quando se verificar que nas liquidações se cometeu erro de facto ou de direito, de que resultou prejuízo para o Estado, bem como nos casos em que haja lugar a avaliação, o chefe do serviço de finanças onde tenha sido efectuada a liquidação ou entregue a declaração para efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 19.º, promove a competente liquidação adicional. *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro)*

3 - A liquidação só pode fazer-se até decorridos quatro anos contados da liquidação a corrigir, excepto se for por omissão de bens ou valores, caso em que poderá ainda fazer-se posteriormente, ficando ressalvado, em todos os casos, o disposto no artigo 35.º.

4 - A liquidação adicional deve ser notificada ao sujeito passivo, nos termos previstos no Código de Procedimento e de Processo Tributário, a fim de efectuar o pagamento e, sendo caso disso, poder utilizar os meios de defesa aí previstos.

Artigo 32.º
Isenção técnica

1 - Não há lugar ao pagamento sempre que o montante de imposto liquidado seja inferior a (euro) 10 por cada documento de cobrança que for de processar. *(Redação da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro)*

2 - O limite a que se refere o número anterior é elevado para (euro) 25 por cada documento de cobrança que for de processar, nos casos de liquidação adicional. *(Redação da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de Dezembro)*

Artigo 33.º
Juros compensatórios

1 - Sempre que, por facto imputável ao sujeito passivo, for retardada a liquidação de imposto devido, a este acrescerão juros compensatórios nos termos do artigo 35.º da Lei Geral Tributária.

2 - Os juros serão contados dia a dia, desde o termo do prazo para o pedido de liquidação até à data em que a falta for suprida, dentro do prazo fixado no artigo 35.º do presente Código.

Artigo 34.º
Caducidade da isenção - Pedido de liquidação

1 - No caso de ficar sem efeito a isenção ou a redução de taxas, nos termos do artigo 11.º, devem os sujeitos passivos solicitar, no prazo de 30 dias, a respectiva liquidação.

2 - O pedido é efetuado em declaração de modelo oficial e deve ser entregue no serviço de finanças onde foi apresentada a declaração referida no artigo 19.º ou, caso não tenha havido lugar a essa apresentação, no serviço de finanças da localização do imóvel. *(Redação da Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro)*

Artigo 35.º
Caducidade do direito à liquidação

1 - Só pode ser liquidado imposto nos oito anos seguintes à transmissão ou à data em que a isenção ficou sem efeito, sem prejuízo do disposto no número seguinte e, quanto ao restante, nos artigos 45.º e 46.º da lei geral tributária. *(Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)*

2 - Sendo desconhecida a quota do co-herdeiro alienante, para efeitos do artigo 26.º, aos oito anos acrescerá o tempo por que o desconhecimento tiver durado.

3 - Nos actos ou contratos por documento particular autenticado, ou qualquer outro título, quando essa forma seja admitida em alternativa à escritura pública, o prazo de caducidade do imposto devido conta-se a partir da data da promoção do registo predial. *(Aditado pela Lei n.º55-A/2010, de 31 de Dezembro)*

CAPÍTULO VI
Cobrança

Artigo 36.º
Prazos para pagamento

1 - O IMT deve ser pago no próprio dia da liquidação ou nos 30 dias seguintes, sob pena de esta ficar sem efeito, sem prejuízo do disposto nos números seguintes. *(Redação do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio)*

2 - Se a transmissão se operar por acto ou contrato celebrado no estrangeiro, o pagamento do imposto deve efectuar-se durante o mês seguinte.

3 - Se os bens se transmitirem por arrematação e venda judicial ou administrativa, adjudicação, transacção e conciliação, o imposto será pago dentro de 30 dias contados da assinatura do respectivo auto ou da sentença que homologar a transacção.

4 - Quando qualquer dos actos referidos no número anterior não opere a transmissão dos bens, o imposto, quando devido, deve ser pago nos termos gerais.

5 - O imposto deve ser pago no prazo de 30 dias a contar, da notificação nos casos previstos nos n.os 1 e 2 do artigo 31.º, do trânsito em julgado da sentença no caso do artigo 24.º, e da data do contrato, se o adquirente já estiver usufruindo os bens, ou da data da tradição, nas promessas de aquisição e alienação ou troca.

6 - Se caducar qualquer isenção ou redução de taxas, o imposto deve ser pago no prazo previsto no n.º 1 do artigo 34.º

7 - Nas partilhas judiciais e extrajudiciais, o imposto deve ser pago nos 30 dias posteriores ao acto. *(Redação da Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro)*

8 - Sempre que o IMT seja liquidado conjuntamente com o imposto do selo, o seu pagamento deve ser efectuado no prazo da respectiva notificação. *(Redação da Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro)*

9 - No caso previsto na alínea e) do n.º 3 do artigo 2.º, o imposto deve ser pago nos termos seguintes:

a) No prazo de 30 dias a contar da data da celebração do contrato definitivo;

b) No prazo de 30 dias a contar da data da decisão que não reconheceu o direito à exclusão, quando o interessado tiver requerido a prova prevista na alínea g) do artigo 4.º.

10 - No caso previsto no n.º 3 do artigo 5.º, o imposto deve ser pago nos termos seguintes:

a)Tratando-se de prédios a construir, antes da celebração do contrato;

b) Nas demais situações, no prazo de 30 dias a contar da data da aquisição pelo alienante.

11 - Nos casos em que houver prazo de pagamento fixado em legislação especial, o IMT deve ser pago nesse prazo.

Artigo 37.º
Local de pagamento

1 - O IMT é pago nas tesourarias de finanças ou em qualquer outro local autorizado nos termos da lei, mediante documento de cobrança de modelo oficial.

2 - A prova do pagamento do IMT é feita mediante a apresentação da declaração referida no artigo 19.º, acompanhada do comprovativo da cobrança.

Artigo 38.º
Consequências do não pagamento

1 - Se o imposto não for pago antes do acto ou facto translativo, ou a sua liquidação não for pedida, devendo-o ser, dentro dos prazos fixados para o pagamento no artigo 36.º, o chefe de finanças promove a sua liquidação oficiosa e notifica o sujeito passivo para pagar no prazo de 30 dias, sem prejuízo dos juros compensatórios e da sanção que ao caso couber.
2 - Sendo a liquidação requerida pelo sujeito passivo depois do acto ou facto translativo ou de decorridos os prazos previstos no artigo 36.º, o imposto deve ser pago no próprio dia, sem prejuízo dos juros compensatórios e da sanção que ao caso couber.

3 - Quando o imposto, depois de liquidado, não for pago até ao termo dos prazos a que referem os nºs 1 e 2, começarão a contar-se juros de mora e será extraída pelos serviços competentes certidão de dívida para cobrança coerciva.

Artigo 39.º
Privilégio mobiliário e imobiliário

O IMT goza dos privilégios creditórios previstos nos artigos 738.º e 744.º do Código Civil para a sisa.

Artigo 40.º
Prescrição

1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, o IMT prescreve nos termos dos artigos 48.º e 49.º da lei geral tributária. *(Redação da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de Dezembro)*

2 - Sendo desconhecida a quota do co-herdeiro alienante, para efeitos do artigo 26.º, ao prazo de prescrição acresce o tempo por que o desconhecimento tiver durado.

3 - Verificando-se caducidade de benefícios, o prazo de prescrição conta-se a partir da data em que os mesmos ficaram sem efeito. *(Redação da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de Dezembro)*

4- Nos actos ou contratos por documento particular autenticado, ou qualquer outro título, quando essa forma seja admitida em alternativa à escritura pública, o prazo de prescrição do imposto devido conta-se a partir da data da promoção do registo predial. (anterior n.º 3) *(Redação da Lei n.º 64-B/2011, de 30 de Dezembro)*

CAPÍTULO VII
Garantias

Artigo 41.º
Garantias

1 - Sem prejuízo do disposto nos artigos seguintes, os sujeitos passivos podem socorrer-se dos meios de garantia previstos na Lei Geral Tributária e no Código de Procedimento e de Processo Tributário. (Anterior corpo do artigo) - *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro)*

2 – (Revogado.) *(Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)*

Artigo 42.º
Revisão oficiosa da liquidação

À revisão oficiosa da liquidação aplica-se o disposto no artigo 78.º da Lei Geral Tributária.

Artigo 43.º
Legitimidade para reclamar ou impugnar

1 - Os sujeitos passivos e as pessoas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelo pagamento do imposto podem reclamar contra a respectiva liquidação, ou impugná-la, com os fundamentos e nos termos estabelecidos no Código de Procedimento e de Processo Tributário.

2 - Quando se invocar, como prova de um dos fundamentos alegados, documento ou sentença superveniente, os prazos contam-se desde a data em que se tornar possível obter o documento ou do trânsito em julgado da sentença.

Artigo 44.º
Anulação por acto ou facto que não se realizou

1 - A anulação da liquidação de imposto pago por acto ou facto translativo que não chegou a concretizar-se pode ser pedida a todo o tempo, com o limite de um ano após o termo do prazo de validade previsto no n.º 4 do artigo 22.º, em processo de reclamação ou de impugnação judicial.

2 - Quando tiver havido tradição dos bens para o reclamante ou impugnante ou este os tiver usufruído, o imposto será anulado em importância equivalente ao produto da sua oitava parte pelo número de anos completos que faltarem para oito, de acordo com a data em que o mesmo abandonou a posse.

Artigo 45.º
Anulação proporcional

1 - Se antes de decorridos oito anos sobre a transmissão, vier a verificar-se a condição resolutiva ou se der a resolução do contrato, pode obter-se, por meio de reclamação ou de impugnação judicial, a anulação proporcional do IMT.

2 - Os prazos para deduzir a reclamação ou a impugnação com tais fundamentos contam-se a partir da ocorrência do facto.

3 - O imposto é anulado em importância equivalente ao produto da sua oitava parte pelo número de anos completos que faltarem para oito.

Artigo 46.º
Reembolso do imposto

1 - Anulada a liquidação, quer oficiosamente, quer por decisão da entidade ou tribunal competente, com trânsito em julgado, efectua-se o respectivo reembolso.

2 - Não há lugar a anulação sempre que o montante de imposto a anular seja inferior a (euro) 10.

3 - São devidos juros indemnizatórios, nos termos do artigo 43.º da Lei Geral Tributária que são liquidados e pagos nos termos do Código de Procedimento e de Processo Tributário.

Artigo 47.º
Reembolso independentemente da anulação

(Revogado pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro)

CAPÍTULO VIII
Fiscalização

Artigo 48.º
Obrigações de cooperação dos tribunais

1 - Os juízes de paz devem remeter ao serviço de finanças competente, até ao dia 15 de cada mês, uma cópia dos autos de conciliação lavrados no mês anterior pelos quais se operaram ou venham a operar transmissões de imóveis a título oneroso.

2 - Os juízes de paz não podem entregar aos interessados os autos de conciliação sem neles averbarem o número e a data do documento de cobrança do IMT, quando devido, e a tesouraria onde tiver sido pago.

3 - Não pode ser ordenada entrega de bens imóveis a preferentes sem estes apresentarem documento comprovativo de estar paga, ou não ser devida, diferença de IMT.

4 - Os secretários judiciais e os secretários técnicos de justiça remetem igualmente uma participação, em duplicado, dos termos ou documentos de transacção, das liquidações e partilhas de estabelecimentos comerciais ou industriais ou de sociedades, das partilhas e divisões de coisa comum de que façam parte bens imóveis, bem como das sentenças que reconheçam direitos de preferência, que tenham sido concluídos ou lavrados no mês anterior e pelos quais se operaram ou venham a operar transmissões sujeitas a IMT.

Artigo 49.º
Obrigações de cooperação dos notários e de outras entidades

1 - Quando seja devido IMT, os notários e outros funcionários ou entidades que desempenhem funções notariais, bem como as entidades e profissionais com competência para autenticar documentos particulares ou reconhecer assinaturas em documentos particulares que titulem atos ou contratos sujeitos a registo predial, não podem lavrar as escrituras, quaisquer outros instrumentos notariais ou documentos particulares ou autenticar documentos particulares que operem transmissões de bens imóveis nem proceder ao reconhecimento de assinaturas nos contratos previstos nas alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 2.º, sem que lhes seja apresentado o extrato da declaração referida no artigo 19.º acompanhada do correspondente comprovativo da cobrança, que arquivarão, disso fazendo menção no documento a que respeitam, sempre que a liquidação deva preceder a transmissão. *(Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)*

2 - Caso se alegue extravio, os referidos documentos podem ser substituídos, conforme os casos, por certidão ou fotocópia autenticada, passada pelos serviços emitentes dos documentos originais.

3 - Havendo lugar a isenção, as entidades referidas no n.º 1 devem averbar a isenção e exigir o documento comprovativo que arquivam. *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

4 - As entidades referidas no n.º 1 devem submeter, até ao dia 15 de cada mês, à Direcção-Geral dos Impostos, em suporte electrónico, os seguintes elementos: *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

a) Uma relação dos actos ou contratos sujeitos a IMT, ou dele isentos, efectuados no mês antecedente, contendo, relativamente a cada um desses actos, o número, data e importância dos documentos de cobrança ou os motivos da isenção, nomes dos contratantes, artigos matriciais e respectivas freguesias, ou menção dos prédios omissos; *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)*

b) Cópia das procurações que confiram poderes de alienação de bens imóveis em que por renúncia ao direito de revogação ou cláusula de natureza semelhante o representado deixe de poder revogar a procuração, bem como dos respectivos substabelecimentos, referentes ao mês anterior;

c) Cópia das escrituras ou documentos particulares autenticados de divisões de coisa comum e de partilhas de que façam parte bens imóveis. *(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro)*

5 - A obrigação a que se refere o número anterior compete também às entidades e profissionais que autentiquem documentos particulares, ou qualquer outro título, quando essa forma seja admitida em alternativa à escritura pública, ou reconheçam as assinaturas neles apostas. *(Aditado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro)*

6 - São solidariamente responsáveis com o sujeito passivo pelo pagamento do imposto os notários que celebrem escrituras públicas e as pessoas que, por qualquer outra forma, intervenham nos documentos particulares autenticados, ou qualquer outro título, quando essa forma seja admitida em alternativa à escritura pública, desde que tenham colaborado na falta de liquidação ou arrecadação do imposto ou, na data daquela intervenção, recepção ou utilização, não tenham exigido o documento comprovativo do pagamento ou da isenção, se for caso disso. *(Aditado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro)*

Artigo 50.º
Actos relativos a bens imóveis sujeitos a registo

Nenhum facto, acto ou negócio jurídico relativo a bens imóveis sujeitos a registo pode ser definitivamente registado sem que se mostre pago o IMT que seja devido.

Artigo 51.º
Obrigações dos serviços do Ministério dos Negócios Estrangeiros

1 - Os serviços competentes do Ministério dos Negócios Estrangeiros não podem legalizar nenhum documento comprovativo de transmissão de imóveis situados em Portugal, operada no estrangeiro, sem que lhe seja apresentado o documento de cobrança do IMT, quando devido, devendo averbar-se no mencionado documento, o número, a data e a tesouraria onde o pagamento foi efectuado.

2 - Os serviços referidos no número anterior devem remeter à Autoridade Tributária e Aduaneira, por via eletrónica, até ao dia 15 de abril, 15 de julho, 15 de outubro e

15 de janeiro, uma relação referente aos atos ou contratos celebrados no estrangeiro e legalizados no trimestre anterior. *(Redação da Lei 82-B/2014, de 31 de dezembro)*

3 - A relação referida no número anterior deve indicar o tipo de acto ou contrato, a data da legalização, o serviço de finanças em que o IMT foi liquidado, o número, data e importância do respectivo documento de cobrança, nomes dos outorgantes, artigos matriciais e respectivas freguesias, ou menção dos prédios omissos.

Artigo 52.º
Não atendimento de documentos ou títulos respeitantes a transmissões

Salvo disposição de lei em contrário, não podem ser atendidos em juízo, nem perante qualquer autoridade, autarquia local, repartição pública e pessoa colectiva de utilidade pública, os documentos ou títulos respeitantes a transmissões pelas quais se devesse ter pago IMT, sem a prova de que o pagamento foi feito ou de que dele estão isentas.

Artigo 53.º
Entregas de bens por parte dos testamenteiros e cabeças-de-casal

Os testamenteiros e cabeças-de-casal não devem fazer entrega de quaisquer legados ou quinhões de heranças constituídos por bens imóveis sem que o IMT tenha sido pago, quando devido, ficando solidariamente responsáveis com os sujeitos passivos se a fizerem.

Artigo 54.º
Obrigações de fiscalização das autoridades públicas em geral

1 - O cumprimento das obrigações impostas por este diploma é fiscalizado, em geral, e dentro dos limites da respectiva competência, por todas as autoridades, autarquias locais, repartições públicas e pessoas colectivas de utilidade pública, e, em especial, pela Direcção-Geral dos Impostos.

2 - Os serviços da Direcção-Geral dos Impostos, em especial os serviços de finanças, devem verificar os documentos que, nos termos dos artigos anteriores ou de outras disposições legais, lhes forem enviados por quaisquer entidades, promovendo as liquidações ou reforma das mesmas a que houver lugar, incluindo as motivadas por reconhecimento indevido de benefícios fiscais, sem prejuízo da responsabilidade que for de imputar ao autor do acto.

3 - No caso de se tratar de aquisição de prédio ou fracção autónoma de prédio urbano destinado a habitação, a verificação a que se refere o número anterior é feita, designadamente, através do processo administrativo de reconhecimento de benefício fiscal em sede de IMT.

CAPÍTULO IX
Disposições diversas

Artigo 55.º
Direito de preferência de organismos públicos

1 - Se, por indicação inexacta do preço, ou simulação deste, o imposto tiver sido liquidado por valor inferior ao devido, o Estado, as autarquias locais e demais pessoas colectivas de direito público, representados pelo Ministério Público, poderão preferir na venda, desde que assim o requeiram perante os tribunais comuns e provem que o valor por que o IMT deveria ter sido liquidado excede em 30% ou em (euro) 5000, pelo menos, o valor sobre que incidiu.

2 - A acção deve ser proposta em nome do organismo que primeiro se dirigir ao agente do Ministério Público junto do tribunal competente, e dentro do prazo de seis meses a contar da data do acto ou contrato, quando a liquidação do imposto tiver precedido a transmissão, ou da data da liquidação, no caso contrário.

3 - O Ministério Público deve requisitar ao serviço de finanças que liquidou o imposto os elementos de que ele já disponha ou possa obter para comprovar os factos alegados pelo autor.

4 - Os bens são entregues ao preferente mediante depósito do preço inexactamente indicado ou simulado e do imposto liquidado ao preferido.

5 - Com vista a permitir o exercício do direito de preferência das autarquias locais previsto no presente artigo, a Direcção-Geral dos Impostos disponibiliza, por via electrónica, à câmara municipal da área da situação do imóvel a informação relativa às escrituras e aos documentos particulares autenticados efectuados no mês anterior.
(Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro)