PROJECTO DE LEI
QUE APROVA O
CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE IMÓVEIS

Desde há uns anos a esta parte que o sistema fiscal nacional tem sofrido várias reformas. As mais recentes centram-se na reforma profunda ocorrida em 2013 quanto às regras sobre o contencioso tributário. Desta resultaram a aprovação de três Códigos, o Código Geral Tributário, o Código de Processo Tributário e o Código das Execuções Tributárias. Já em 2014, foram aprovados mais dois Códigos absolutamente inovadores e estruturantes do sistema fiscal e que concretizaram a reforma sobre os impostos sobre o rendimento. Referimo-nos ao Código sobre o Rendimento das Pessoas Singulares e ao Código sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas. Ainda mais recentemente foram aprovadas a Lei da Arbitragem Tributária e a Lei Geral das Taxas e Contribuições.

A par deste espírito de recentragem do sistema fiscal nacional existe também, e há muito, a convicção acerca do carácter desatualizado do regime atual de tributação estática do património que assenta numa tributação de acordo com um imposto único sobre o património. É também consensual que o problema reside não só na existência de um imposto único sobre o património mas, também, na profunda desatualização das matrizes prediais e na inexistência de um sistema de avaliações prediais.

Embora a Lei n.º 79/V/98, de 7 de Dezembro, (Lei de Bases do IUP) que criou o Imposto Único sobre o Património tenha entrado em vigor em 1 de Janeiro de 1999, logo em 26 de Abril desse ano foi aprovado o Regulamento do Imposto Único sobre o Património cujo objetivo foi regulamentar os princípios estatuídos na Lei de Bases do IUP, definindo as regras de incidência, determinação da matéria coletável e liquidação desse imposto. Neste diploma previa-se a aprovação de um Regulamento de Avaliações Tributárias que nunca veio a ser aprovado. Assim, e até hoje, são aplicáveis a esta matéria as regras previstas no Regulamento de Contribuição Autárquica.

O sistema de avaliações até agora vigente foi criado para uma sociedade que já não existe, de economia rural. Foi criado para um país muito distinto do de hoje onde a riqueza imobiliária era predominantemente rústica, onde o turismo e os grandes empreendimentos não era uma

realidade. Por essa razão, o regime legal de avaliação da propriedade urbana é profundamente insuficiente e desenquadrado da realidade atual. A grande valorização nominal dos imóveis, em especial dos prédios urbanos habitacionais, comerciais e terrenos para construção e o aparecimento dos grandes empreendimentos turísticos obrigam a uma revisão profunda do atual sistema de tributação sobre o património.

A combinação destes fatores conduziu a distorções e injustiças num sistema fiscal justo e moderno como o que se pretende em Cabo Verde e que urge portanto ser reformado.

Mantêm-se plenamente atuais as razões que levaram à criação de um imposto sobre o património como receita municipal porém, a profundidade das alterações a introduzir é de tal ordem que se entendeu desde logo separar a tributação sobre a propriedade dos imóveis, da tributação sobre transmissão de imóveis.

É assim criado o Imposto sobre a Propriedade de Imóveis (IPI) e o Imposto sobre a Transmissão de Imóveis (ITI). O primeiro pretende tributar a propriedade dos imóveis, tendo como sujeitos passivos, em regra, o proprietário dos mesmos. O segundo pretende, por seu turno, tributar a aquisição dos imóveis tendo então como sujeitos passivos, em regra, o adquirente dos mesmos.

O ITI passa a incidir sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade sobre imóveis. Mas, além dos factos que integram a regra geral da incidência objetiva, o Código passa também a ficcionar, como transmissões sujeitas a imposto, determinadas operações que direta ou indiretamente 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 contratualizada 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 ativo for constituído por bens imóveis.

Alargar-se ainda 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 muitas vezes utilizados por alguns promotores imobiliários com

o objetivo legítimo de antecipar o financiamento da construção e por investidores com o objetivo de obter alguns lucros, mas que, na maioria das vezes, não são declarados, quer para efeitos de tributação sobre o rendimento quer para efeitos de tributação da transmissão. Assim, a celebração dos contratos-promessa em que seja contratualizado que o promitente adquirente poderá ceder a sua posição contratual a terceiro, bem como essas mesmas cedências, passam a integrar a base de tributação, 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 ou devolvido o excedente, caso seja pago a mais.

Outra forma também cada vez mais normal de evitar a tributação na transmissão de imóveis é a utilização de procurações, comumente 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. Nestes casos, o procurador e o substabelecido serão os sujeitos passivos do imposto.

Quanto ao do valor tributável remete-se para o novo regime de avaliações previsto no Código do Imposto sobre a Propriedade de Imóveis. Deste modo, o imposto passa a incidir sobre o maior de dois valores, ou o declarado ou o resultante do valor tributável fixado para efeitos de IPI.

No que respeita às taxas do ITI, e à semelhança do que se estabeleceu no IPI, a lei limita-se a fixar um intervalo entre taxas que podem variar entre 0,5% e 3%, cabendo portanto a cada município adequar à sua realidade o imposto sobre a transmissão de imóveis que pretende ver cobrado em cada ano na sua área de jurisdição. A fixação deste intervalo faz também com que se estabeleçam limites ao aumento da coleta por forma a que não ocorra nem um agravamento exagerado e abrupto do imposto a pagar, nem uma quebra na receita, competindo aos municípios determinar em concreto qual a taxa a aplicar. Deste modo, com esta reforma há um claro reforço dos poderes tributários dos municípios, especialmente através desta prerrogativa de fixação da taxa de imposto a aplicar. Daí advirá certamente uma maior responsabilização das autarquias perante as populações, e uma maior exigência dos munícipes para com os seus autarcas, num domínio, como é o caso da fiscalidade, onde se

projeta com maior nobreza o exercício dos direitos e dos deveres da cidadania.

Em matéria de isenções, mantêm-se, no essencial, as que já vigoravam no domínio da anterior legislação e na legislação especial.

Por último foram várias as alterações que foram motivadas por adequação necessária deste Código a regras já consagradas nas codificações recentemente aprovadas. A título meramente exemplificativo salientamos o facto de não se fixarem aqui regras de caducidade, prescrição, juros de mora, compensatórios ou indemnizatórios ou regras de discussão da legalidade dos atos de liquidação do IPI, tudo porque a lei se limita a remeter, consoante o caso, para o Código Geral Tributário, para o Código de Processo Tributário e para o Código das Execuções Tributárias.

Por mandato do povo, a Assembleia Nacional decreta, nos termos da alínea *b)* do artigo 175º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1º

Aprovação

É aprovado o Código do Imposto sobre a Transmissão de Imóveis (ITI), anexo ao presente diploma e que dele faz parte integrante.

Artigo 2.º

Regime transitório

1. A deliberação das assembleias municipais a que se refere o artigo 11.º, relativa ao ano de 2017, deve ser tomada dentro dos respetivos prazos no ano de 2016, na falta da qual é aplicável a taxa mínima prevista nesse artigo.
2. Durante os cinco anos subsequentes à entrada em vigor do Código do ITI, os municípios, mediante deliberação das respetivas assembleias municipais, podem determinar a aplicação das taxas diferenciadas aos prédios que não tenham sido objeto de avaliação nos termos do Código do IPI, dentro dos limites fixados no seu artigo 40.º.

Artigo 3.º

Revogação

A partir da entrada em vigor do Código do ITI, consideram-se revogados a Lei n.º79/V/98, de 7 de Dezembro, o Decreto-Lei n.º18/99, de 26 de Abril e toda a legislação avulsa relativa às matérias disciplinadas pelo presente código.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

O Código do ITI entra em vigor no dia 1 de Janeiro de 2018.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros

O Primeiro Ministro, *José Maria Neves*

CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE IMÓVEIS

CAPÍTULO I

INCIDÊNCIA

Artigo 1º

Incidência

1. O imposto sobre a transmissão de imóveis (ITI) incide sobre o valor tributável dos prédios rústicos, urbanos e mistos, situados no território de cada município, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se localizem.
2. Para efeitos do ITI, o conceito de prédio é o definido no Código do Imposto sobre a Propriedade de Imóveis (IPI)).

Artigo 2.°

Incidência objetiva — operações onerosas

1. O imposto 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 a usufruir os bens;

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 20 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, ou por quotas, quando tais sociedades possuam bens imóveis, e quando 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, sendo marido e mulher, casados no regime de comunhão geral de bens ou de adquiridos.

3. Considera-se que há também lugar a transmissão onerosa para efeitos do n.º 1 na outorga dos seguintes atos 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 a que se refere a alínea d) 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;

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 imposto, designadamente:

a) A resolução, invalidade ou extinção, por mútuo consenso, do contrato de compra e venda ou troca de bens imóveis e as do respetivo contrato-promessa, quando, neste último caso, ocorrerem depois de passados 5 anos sobre a tradição ou posse;

b) As permutas, pela diferença declarada de valores ou pela diferença entre os valores tributáveis, 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;

d) As entradas dos sócios com bens imóveis para a realização do capital das sociedades comerciais ou civis sob a forma comercial ou das sociedades civis a que tenha sido legalmente reconhecida personalidade jurídica e, bem assim, a adjudicação dos bens imóveis aos sócios na liquidação dessas sociedades e a adjudicação de bens imóveis como reembolso em espécie de unidades de participação decorrente da liquidação de fundos de investimento imobiliário.

e) 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;

f) As transmissões de bens imóveis por fusão ou cisão das sociedades referidas na alínea *d)*, ou por fusão de tais sociedades entre si ou com sociedade civil, bem como por fusão de fundos de investimento imobiliário.

6. O disposto na alínea c) do número anterior não é aplicável 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.

Artigo 3°

Incidência objetiva — operações gratuitas

Estão sujeitas a ITI as transmissões por morte e as doações que impliquem a transferência real de bens imóveis situados em território cabo-verdiano.

Artigo 4°

Incidência subjetiva

O imposto é devido pelas pessoas, singulares ou coletivas, para quem se transmitam os bens imóveis, sem prejuízo das seguintes regras:

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 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;

f) Nas situações previstas nas alíneas c) e d) do n.º 3 do artigo 2.°, 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 15.°;

g) Na situação prevista na alínea e) do n.º 3 do artigo 2.°, 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.

Artigo 5.°

Facto gerador

1. A obrigação tributária constitui-se no momento em que ocorrer a transmissão ou em que se verificar um qualquer dos factos a que se refere o artigo 2.º.

2. 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°

Isenções

1. Estão isentos de imposto o Estado e as autarquias locais.
2. Estão ainda isentos de imposto os prédios classificados como monumentos nacionais ou imóveis de interesse público, nos termos da legislação aplicável.
3. Mantêm-se em vigor os benefícios fiscais previstos em diplomas especiais, bem como os resultantes de acordo entre o Estado e qualquer pessoa de direito público ou privado ou convenção internacional, nos termos dos diplomas que os autorizaram.

CAPÍTULO III
DETERMINAÇÃO DO VALOR TRIBUTÁVEL

Artigo 7°
Base de incidência

1. O imposto incidirá sobre o valor constante do ato ou do contrato ou sobre o valor tributável dos imóveis, consoante o que for maior, sem prejuízo das regras previstas no n.º 4.
2. No caso de imóveis omissos na matriz ou nela inscritos sem valor tributável, bem como de bens ou direitos não sujeitos a inscrição matricial, o valor tributável é determinado nos termos do Código do IPI.
3. Ao valor tributável soma-se o valor declarado das partes integrantes, quando o mesmo não esteja incluído no referido valor tributável.
4. Sem prejuízo do valor tributável determinado nos termos do artigo 8.º, o imposto incidirá sobre o valor que resulte das seguintes regras:

1ª. Quando qualquer dos comproprietários ou quinhoeiros alienar o seu direito, o imposto

é liquidado pela parte do valor tributável que lhe corresponder ou incide sobre o valor constante do acto ou do contrato, consoante o que for maior;

2ª. 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 tributável da propriedade do solo, determinado nos termos da alínea *h)* do artigo 8.°, ou incide sobre o valor constante do ato 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 incide sobre o valor actual do direito de superfície, determinado nos termos da alínea *i)* do artigo 8.°, ou sobre o valor constante do ato ou do contrato, consoante o que for maior;

3ª. 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 tributável da propriedade do solo, calculado nos termos da alínea *h)* do artigo 8.°, com base no valor do terreno, ou incide sobre o valor constante do ato 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 atual do direito de superfície, determinado nos termos da alínea *i)* do artigo 8.°, 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 tributável da propriedade plena do imóvel, deduzido o valor tributável da propriedade do solo nessa altura, determinado nos termos da alínea *h)* do artigo 8.°, com base no valor do terreno, incidindo o imposto, em qualquer dos casos, sobre o valor constante do ato ou do contrato, se for superior aos indicados;

4ª. Nas permutas de bens imóveis, toma-se para base da liquidação a diferença declarada

de valores, quando superior à diferença entre os valores tributáveis;

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

6ª. Quando a transmissão se efetuar por meio de renúncia ou cedência, o imposto é calculado sobre o valor tributável dos respetivos bens imóveis, ou incide sobre o valor constante do ato ou do contrato, se for superior;

7ª. Se a propriedade for transmitida separadamente do usufruto, uso ou habitação, o imposto é calculado sobre o valor da nua-propriedade, nos termos da alínea *a)* do artigo 8.°, ou sobre o valor constante do ato ou do contrato, se for superior;

8ª. 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 8.°, ou incide sobre o valor constante do ato ou do contrato, se for superior;

9ª. Se o pensionista adquirir os bens onerados com pensão, o imposto incide sobre o valor tributável abatido do valor atual da pensão, ou sobre o valor constante do ato ou do contrato, se for superior;

10ª. Nos arrendamentos e nos subarrendamentos a longo prazo, o imposto incide sobre o valor de 20 vezes a renda anual, quando seja igual ou superior ao valor tributável do respectivo prédio, e incide sobre a diferença entre o valor tributável 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;

11ª. 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.°, é calculado em face do valor tributável 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;

12ª. Nos actos previstos nas alíneas *d)* e *e)* do n.º 5 do artigo 2.°, o valor dos imóveis é o

valor tributável ou aquele por que os mesmos entrarem para o ativo das sociedades, consoante o que for maior;

13ª. Na fusão ou na cisão das sociedades ou dos fundos de investimento referidos na alínea *f)* do n.º 5 do artigo 2.°, o imposto incide sobre o valor tributável 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;

14ª. 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 respetivo contrato;

15ª. Se o direito de superfície for constituído pelo Estado e 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 ato ou do contrato ou o valor da pensão, determinado este nos termos da alínea *d)* do artigo 8.° e, quando da sua cessação ou reversão, é o montante da indemnização;

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

17ª. 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;

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

19ª. Quando se verificar a transmissão prevista na alínea *d)* do n.º 2 do artigo 2.°, o imposto será liquidado nos termos seguintes:

a) Pelo valor tributável 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 a sociedade vier a dissolver-se e todos ou alguns dos seus imóveis ficarem a pertencer ao sócio ou sócios que já tiverem sido tributados, o imposto respeitante à nova transmissão incidirá sobre a diferença entre o valor dos bens agora adquiridos e o valor por que anteriormente o imposto foi liquidado.

20ª. 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 dados em troca;

c) O valor atual 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.°;

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

Artigo 8°

Regras especiais de determinação do valor tributável

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

a) O valor da propriedade, separada do usufruto, uso ou habitação vitalícios, 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:

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 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 aquela que se faria no caso de serem vitalícios;

b) O valor atual do usufruto obtém-se descontando ao valor da propriedade plena o valor da propriedade, calculado nos termos da regra anterior, 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;

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 atual 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 tributável 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 tributável 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 tributável 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%;
i) O valor atual 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 tributável.

Artigo 9.°

Valor tributável - Avaliação nos termos do Código do IPI

1. As regras relativas à avaliação de bens imóveis, à discriminação ou à destrinça de valores tributáveis já inscritos na matriz, são as estabelecidas no Código do IPI.
2. No caso de contratos de permuta de bens presentes por bens futuros, a avaliação do bem futuro será efetuada nos termos do Código do IPI sempre que o bem futuro adquirir a qualificação de prédio.
3. Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se que o bem futuro adquire a qualificação de prédio quando, no caso de imóveis urbanos a construir, já se encontre aprovado o respetivo projeto de construção.

Artigo 10.°

Valor tributável das aquisições a título gratuito

Nas transmissões gratuitas a que se refere o artigo 3.º, o imposto incide sobre o valor dos bens declarado pelo sujeito passivo ou sobre o valor tributável, consoante o que for maior.

CAPÍTULO IV

TAXAS

Artigo 11°

Taxas

1. As taxas do imposto são fixadas por deliberação da Assembleia Municipal, podendo variar entre 0,4% e 1,5%.
2. Podem ser fixadas taxas diferentes para prédios urbanos, rústicos e mistos podendo ainda as taxas ser diferenciadas em função de se tratar de imóvel para habitação própria e permanente, de imóvel destinado exclusivamente à habitação ou de aquisição de outros prédios urbanos ou outras aquisições onerosas.
3. Podem ainda ser fixadas taxas diferentes no caso de aquisições onerosas de figuras parcelares do direito de propriedade às quais se irá aplicar a taxa correspondente à natureza dos bens sobre que incide o direito adquirido.
4. A deliberação a que se refere o presente artigo deve ser tomada até ao termo do prazo legalmente previsto para aprovação do orçamento municipal, na falta da qual se considera aplicável no ano seguinte a taxa mínima.
5. A taxa é de 10%, não se aplicando qualquer isenção ou redução, sempre que alienante ou adquirente beneficiem de regime de tributação privilegiada, tal como definido no Código Geral Tributário.

CAPÍTULO V

Liquidação

Artigo 12°

Iniciativa da liquidação

1. A liquidação do imposto é de iniciativa dos interessados, para cujo efeito devem apresentar,

em qualquer serviço da administração fiscal municipal da área da situação dos prédios ou por meios electrónicos, uma declaração de modelo oficial devidamente preenchida.
2. A declaração prevista no número anterior deve também ser apresentada, em qualquer serviço da administração fiscal municipal da área da situação dos prédios ou por meios eletrónicos, antes do ato ou facto translativo dos bens, nas situações de isenção.
3. À liquidação adicional ou oficiosa aplicam-se as regras previstas no Código Geral Tributário.

Artigo 13.°

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 constante do ato ou do contrato;
   b) O valor atribuído aos bens, com especificação do que corresponder às partes integrantes cujo valor não esteja compreendido no valor tributável dos respetivos prédios;
   c) Informação sobre se a aquisição vai ou não ser feita no âmbito de um dos atos ou contratos previstos no n.º 3 do artigo 2.°, juntando cópia do respetivo documento nos casos previstos nas suas alíneas *a)* e *b)*;
   d) Os demais esclarecimentos indispensáveis à exata liquidação do imposto.
2. Nos contratos de permuta de bens presentes por bens futuros em que estes já se encontrem determinados com base em projeto de construção aprovado pela câmara municipal, deve o interessado juntar à declaração referida no artigo anterior cópia da planta de arquitetura.
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 respetiva fração do prédio.

Artigo 14.°

Competência para a liquidação

1. O imposto é liquidado pelos serviços da administração fiscal municipal da área da situação dos prédios, com base na declaração do sujeito passivo ou oficiosamente.
2. Não há lugar a qualquer liquidação ou anulação sempre que o montante do imposto a cobrar ou restituir for igual ou inferior a 500$00.

Artigo 15°

Momento da liquidação

1. A liquidação do imposto precede o ato 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.°, salvo quando o imposto deva ser pago posteriormente, nos termos do artigo 26.°.
2. Nas transmissões previstas nas alíneas *a)*, *b)*, *c)* e *d)* do n.º 3 do artigo 2.°, 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.°, 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.
4. Não se realizando dentro de dois anos o ato ou facto translativo por que se pagou o imposto, fica sem efeito a liquidação aplicando-se as regras dos artigos 30.º e 31.º.

Artigo 16.°

Liquidação com base em documentos oficiais

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

Artigo 17.°

Direito de preferência

Se, por exercício judicial de direito de preferência, houver substituição de adquirentes, o imposto liquidado ao preferido é objeto de reembolso nos termos dos artigos 30.º e 31.º.

Artigo 18.°

Contratos para pessoa a nomear

1. Nos contratos para pessoa a nomear, o contraente originário, seu representante ou gestor de negócios pode apresentar nos serviços da administração fiscal municipal da área da situação dos prédios que procedeu à liquidação do imposto, para os efeitos previstos na alínea *b)* do artigo 4.°, até 15 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 coletiva em constituição, desde que seja indicada a sua denominação social ou designação e o nome dos respetivos 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 imposto e procede-se à anulação deste se a pessoa nomeada beneficiar de isenção.

Artigo 19.°

Alienações de quinhão hereditário

1. Nas alienações de quinhão hereditário, quando não se conheça a quota do co-herdeiro alienante, o imposto é calculado sobre o valor constante do contrato em relação aos bens imóveis, devendo proceder-se à correção da liquidação logo que se determine a quota-parte dos bens respeitantes ao co-herdeiro.
2. A partilha não pode efetuar-se sem que, sendo caso disso, a liquidação esteja corrigida.

Artigo 20.°

Liquidação relativa a prédio omisso

Nos casos previstos no n.º 2 do artigo 7.°, o imposto é liquidado sobre o valor constante do ato ou contrato, corrigindo-se oficiosamente a liquidação, sendo caso disso, logo que o valor da avaliação, a efetuar nos termos do Código do IPI, se torne definitivo.

Artigo 21.°

Transmissão de fração de prédio ou fração de parcela cadastral

1. Se se transmitir parte de prédio ou fração de parcela cadastral, o imposto é liquidado sobre o valor constante do ato ou do contrato, procedendo-se seguidamente, sempre que for necessário para se apurar o valor correspondente à parte transmitida, à discriminação do valor tributável de todo o prédio ou de toda a parcela, corrigindo-se a liquidação, sendo caso disso.
2. A discriminação é efetuada nos termos do Código do IPI, correndo as respetivas despesas por conta da Câmara Municipal.

Artigo 22°

Mudança nos possuidores de bens

1. Sempre que ocorra mudança nos possuidores de bens sem que tenha sido pago imposto, 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, os serviços da administração fiscal municipal da área da situação dos prédios liquidam o imposto se lhe competir no prazo de 5 dias, 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.

Artigo 23.°

Valor tributável excessivo

1. Antes da celebração do ato ou contrato, os sujeitos passivos podem requerer, ao abrigo do Código do IPI, a avaliação de imóveis quando fundamentadamente considerem excessivo o valor tributável inscrito na matriz que serviu de base à liquidação do imposto, procedendo-se à reforma da liquidação, sendo caso disso, logo que a avaliação se torne definitiva.
2. O resultado da avaliação efetuada nos termos do número anterior, será levado à matriz para todos os efeitos legais.

Artigo 24.º

Juros compensatórios, de mora e indemnizatórios

A aplicação e cômputo de juros compensatórios, de mora e indemnizatórios é feita nos termos do Código Geral Tributário.

Artigo 25.º

Caducidade do direito a liquidação

A caducidade do direito à liquidação rege-se pelo disposto no Código Geral Tributário.

CAPÍTULO VI
COBRANÇA

Artigo 26°

Prazos para pagamento

1. O imposto deve ser pago no próprio dia da liquidação ou até ao 3.° dia útil seguinte, sob pena de esta ficar sem efeito, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
2. Se os bens se transmitirem por arrematação e venda judicial ou administrativa, adjudicação, transação e conciliação ou partilhas judiciais e extrajudiciais, o imposto será pago dentro de 30 dias contados da assinatura do respetivo auto ou da sentença que homologar a transação.

Artigo 27.°

Local de pagamento

1. O imposto é pago no serviço da administração fiscal municipal da área da situação dos prédios ou em qualquer outro local autorizado nos termos da lei, mediante documento de cobrança de modelo oficial.
2. A prova do pagamento do imposto é feita mediante a apresentação da declaração referida no artigo 12.°, acompanhada do respetivo comprovativo da cobrança.

Artigo 28.°

Caducidade

A caducidade do direito à liquidação rege-se pelo disposto no Código Geral Tributário.

CAPÍTULO VII
GARANTIAS

Artigo 29.°

Garantias

Os sujeitos passivos deste imposto podem socorrer-se de todos os meios de garantia previstos no Código Geral Tributário e no Código de Processo Tributário.

Artigo 30.°

Anulação por ato ou facto que não se realizou

A anulação da liquidação de imposto pago por ato ou facto translativo que não se chegou a concretizar pode ser pedida a todo o tempo através de requerimento.

Artigo 31.°

Reembolso do imposto

1. Anulada a liquidação nos termos deste Código, quer oficiosamente, quer por decisão da entidade ou tribunal competente, com trânsito em julgado, efetua-se o respetivo reembolso.
2. Não há lugar a qualquer reembolso sempre que o montante do imposto a restituir for igual ou inferior a 1.000$00.

CAPÍTULO VIII

Fiscalização

Artigo 32°

Obrigações de cooperação dos tribunais

Os secretários judiciais e os secretários técnicos de justiça remetem aos serviços da administração fiscal municipal da área da situação dos prédios uma participação, em duplicado, dos termos ou documentos de transação, 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 imposto.

Artigo 33.°

Obrigações de cooperação dos notários e de outras entidades

1. Quando seja devido imposto, os notários e outros funcionários ou entidades que desempenhem funções notariais, bem como as entidades e profissionais com competência para autenticar 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 sem que lhes seja apresentado o extrato da declaração referida no artigo 12.° acompanhado do correspondente comprovativo da cobrança, devendo dele manter arquivo, devendo ainda fazer menção no documento a que respeitam, sempre que a liquidação deva preceder a transmissão.
2. Havendo lugar a isenção, as entidades referidas no n.º 1 devem averbar a isenção e exigir o documento comprovativo que arquivam.
3. As entidades referidas no n.º 1 devem submeter, no último dia dos meses de Abril, Julho, Outubro e Janeiro, aos serviços da administração fiscal municipal da área de situação dos prédios, em suporte eletrónico, os seguintes elementos:

a) Uma relação dos atos ou contratos sujeitos a imposto, ou dele isentos, efetuados no

trimestre antecedente, contendo, relativamente a cada um desses atos, o número, data e importância dos documentos de cobrança ou os motivos da isenção, nomes dos contratantes e respetivo número de identificação fiscal, artigos matriciais e respetivas freguesias, ou menção dos prédios omissos;

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 respetivos substabelecimentos, referentes ao trimestre anterior;

c) Cópia das escrituras ou documentos particulares autenticados de divisões de coisa comum e de partilhas de que façam parte bens imóveis.

4. 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, receção ou utilização, não tenham exigido o documento comprovativo do pagamento ou da isenção, se for caso disso.

Artigo 34.°

Atos relativos a bens imóveis sujeitos a registo

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