



CIRCULAR N.º 72 / 1204 / 04

3 de Setembro

ASSUNTO: IMI – Coeficientes de Localização

Foi publicada no Diário da República n.º 182, I Série-B, a Portaria n.º 982/2004, de 4 de Agosto, que veio concluir o processo legislativo relativo à Reforma da Tributação do Património imobiliário.

Assim, pela referida Portaria são aprovados:

- os coeficientes de localização mínimos e máximos a aplicar em cada município;
- o zonamento e os coeficientes de localização correspondentes a cada zona de valor homogéneo para os diferentes tipos de afectação: habitação, comércio, indústria e serviços;
- as percentagens correspondentes à área de implantação para apuramento do valor patrimonial tributário dos terrenos para construção, bem como as respectivas áreas de aplicação;
- os coeficientes majorativos aplicáveis às moradias unifamiliares;
- as directrizes relativas à apreciação da qualidade construtiva, da localização excepcional e estado deficiente de conservação.

Relativamente à apreciação da qualidade construtiva serão tidos em conta a qualidade do projecto, a ventilação – sistemas de aquecimento e arrefecimento, o isolamento térmico, o conforto acústico, o nível de qualidade dos revestimentos/acabamentos e o nível de qualidade/existência de instalações especiais – segurança, incêndio, domótica.

Quanto à localização excepcional, relevarão as vistas panorâmicas, a orientação da construção, o piso, o enquadramento urbanístico – equipamentos colectivos, densidade de construção e a qualidade ambiental – zonas verdes, elementos naturais, ausência de poluição.

Considerar-se-á que o prédio se encontra em estado deficiente de conservação quando se verificarem: anomalias na estrutura, cobertura em mau estado, revestimentos de piso, paredes e tectos deteriorados, caixilharia assim como as instalações deterioradas ou em deficiente funcionamento e as condições de salubridade e higiene deficientes.

A mesma Portaria fixa, ainda, o custo médio de construção por metro quadrado para vigorar em 2004 e 2005 em 480 euros, adicionado do valor do metro quadrado do terreno de implantação (que foi fixado em 25% daquele custo), determinando, assim, um valor total por metro quadrado de 600 euros.

À excepção dos coeficientes de localização mínimos e máximos que são publicados no anexo I à presente Portaria, os restantes coeficientes não fazem parte da mesma, sendo publicados na Internet no site www.e-financas.gov.pt, “zonamento e coeficientes de localização”.

A consulta dos diversos coeficientes e a simulação do valor patrimonial tributário de um determinado imóvel pode ser feita através da aplicação informática “SIGIMI - Sistema de Informação Geográfica do Imposto Municipal Sobre Imóveis”. Através da referida aplicação deve-se identificar o distrito, o concelho e a freguesia, a qual pode ser subdividida em ruas ou locais, mostrando a aplicação SIGIMI os coeficientes de localização da respectiva zona homogénea relativos às diferentes utilizações dos imóveis em causa.

Seguidamente poder-se-á proceder ao cálculo do valor tributável pressionando o “botão” “FAZER CÁLCULOS” e preenchendo os vários campos da folha de cálculo com os elementos referentes ao imóvel que se pretende avaliar, terminando com “SIMULAR AVALIAÇÃO”, obtendo-se assim o valor tributável.

O Director Geral