

Vida Judiciária

Este suplemento faz parte integrante da Vida Económica nº 2039, de 26 de julho 2024

Legal &
Imobiliário

MARIA DOS ANJOS GUERRA
marianjosguerra-3012p@adv.aa.pt



IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE A TRANSMISSÃO ONEROSA DE IMÓVEIS

Afetação a alojamento local de imóvel adquirido para habitação

Há dois anos comprei uma casa de praia que agora estou a pensar rentabilizar como alojamento local.

Como nunca tencionei viver nessa casa não a comprei para habitação própria e permanente mas tão só para habitação.

Dado que o AL também é para habitação, penso que não terei problemas com o fisco, mas será mesmo assim?

De acordo com o disposto no CIMT (Código do Imposto Municipal sobre a Transmissão de Imóveis) a aquisição de prédios urbanos ou fracções autónomas destes, quer se destinem a habitação própria e permanente, quer se destinem apenas a habitação, ainda que não própria nem permanente, para além de eventual isenção no caso das primeiras, as taxas de imposto são reduzidas e progressivas.

As demais aquisições são taxadas a 5% de IMT, no que respeita à aquisição de prédios rústicos e a 6,5%, no caso dos demais prédios.

Mais dispõe o CIMT que quando, no prazo de seis anos a contar da data de aquisição, for dado, aos bens

transacionados, destino diferente daquele em que se baseou o benefício, as transações deixam de beneficiar da isenção ou redução de taxas.

Em face do exposto e não obstante a afetação de um imóvel a AL (Alojamento Local) continue a cumprir um objetivo habitacional, muito se tem

a considerar para determinar a taxa de IMT aplicável não deveria apenas ter em conta a afetação habitacional decorrente do licenciamento, em 07.07.2024 foi proferida pela direção de serviços do IMT da AT, (Autoridade Tributária) uma informação vinculativa que considerando que «os benefícios

dos imóveis, os afetarem a AL, terão que retificar a liquidação de IMT junto do Fisco, pagando o diferencial entre o imposto que liquidaram e o que pagariam, caso não tivessem declarado que os mesmos se destinavam a habitação.

Pelo exposto tudo indica que, se o Leitor afetar a AL, o imóvel adquirido para habitação, a redução de taxa de IMT de que, por este motivo, beneficiou deverá ficar sem efeito, pelo que deverá proceder à liquidação do diferencial entre a taxa reduzida de IMT que pagou e a taxa de 6,5% aplicável aos restantes casos de transações de imóveis urbanos por residentes ou pessoas individuais não residentes.

A referida liquidação é da iniciativa dos interessados que, para o efeito, no prazo de 30 dias, devem apresentar, em qualquer serviço de finanças ou por meios eletrónicos, uma declaração de modelo oficial devidamente preenchida.

Os proprietários que, durante os seis anos seguintes à aquisição para habitação dos imóveis, os afetarem a AL, terão que retificar a liquidação de IMT pagando o diferencial entre o imposto que liquidaram e o que pagariam, caso não tivessem declarado que os mesmos se destinavam a habitação.

discutido se o destino habitacional, ao qual se aplica a redução das taxas do imposto, apenas deve ter em conta a afetação decorrente do licenciamento.

Muito embora já há algum tempo a orientação dos serviços tributários indicasse que o destino habitacional

de isenção e de redução de taxas que constam do artigo 17.º do CIMT, têm em conta a utilização feita pelo adquirente e não a afetação decorrente do licenciamento» determinou que os proprietários que, durante os seis anos seguintes à aquisição para habitação

Legal
Imobiliário
GABINETE DE ADVOGADOS

PREVENÇÃO E MEDIAÇÃO DE CONFLITOS

Férias felizes: Viver, deixar viver e comunicar com respeito

Silke Buss
Mediadora de Conflitos,
Especialista
em Comunicação



Finalmente férias! A reta final foi, como sempre, exaustiva com tantas coisas ainda por despachar, organizar e arranjar, tanto no trabalho como em privado. Mas agora as malas estão feitas e vamos passar uns belos dias em família. Desta vez, vai correr tudo bem e não vai haver chatices. Discussões e mau ambiente, como no ano passado, nem pensar!

Quem é que não começa as férias com boas intenções? E se todos e todas estiverem de bom senso, com vontade de contribuir para umas férias relaxantes em plena harmonia por que, mesmo assim, não demora até surgirem nuvens de tempestade em muitas famílias?

Os conflitos nas férias são um clássico. As condições também são mesmo ideias: As pessoas estão mais tensas devido ao cansaço acumulado e passam muito mais tempo juntas do que o habitual e, ainda por cima, em espaços mais pequenos. Cada uma tem as suas próprias expectativas e é preciso fazer permanentemente compromissos: O que fazemos hoje? Quando almoçamos? Onde jantamos? Longe do

dia-a-dia, há tantas coisas para falar e decidir!

Como manter então a energia positiva do primeiro dia? Viver, deixar viver e comunicar com respeito. Eis a fórmula de sucesso para férias felizes em família. Claro que a comunicação respeitosa é o fundamento de qualquer relação harmoniosa, seja ela próxima ou

Se quiser aplicar a fórmula das férias felizes, deixe as suas (caso as tenha) interpretações estereotipadas em casa e leve, em vez disso, a caixa de ferramentas da comunicação de alta performance

distante, particular ou profissional. Por que será que é tão mais fácil manter o respeito a nível profissional? Por causa da distância. Uma relação harmoniosa flui naturalmente, já que a relação entre as pessoas em conversa está definida e os parâmetros são mutuamente aceites. Quanto mais proximidade,

mais poder tem o “como”: A maneira como as coisas são ditas tem mais peso entre pessoas emocionalmente ligadas. Outro fator que influencia a comunicação é o histórico da relação, com eventuais crenças que a memória manda ao consciente como pop-ups de interpretação. Eis alguns exemplos destes avisos limitadores: “Só desculpas para

não fazer nada!”; “Tens sempre outras preferências em vez de passar tempo comigo!”; “Nunca pensas nas minhas necessidades!”

Se quiser aplicar a fórmula das férias felizes, deixe as suas (caso as tenha) interpretações estereotipadas em casa e leve, em vez disso, a caixa de ferramentas

da comunicação de alta performance. A comunicação de alto desempenho é positiva, aberta e focada nas pessoas participantes, no conteúdo e no objetivo. Quais as ferramentas?

1. Rapport – a capacidade de estabelecer uma ligação positiva com uma pessoa,
2. Perguntas – perguntar para obter mais informação em vez de interpretar e
3. Linguagem positiva – utilizar formulações gramaticais e expressões positivas.

Há mais ferramentas, mas vamos ficar por aqui para manter as coisas simples. Se usar estas três e aplicar a fórmula “Viver, deixar viver e comunicar com respeito”, vai correr bem melhor este ano. Mais seguro e sustentável ainda: envolver a família toda e ler este artigo em conjunto.

Boas férias!

Silke Buss
938223762
sbuss@buss.pt
www.mediacao.buss.pt
BUSS Comunicação