



O imposto propriamente dito ou, em rigor, o valor da taxa a aplicar, é definido anualmente pelos municípios onde os respetivos imóveis se encontram localizados.

Sendo um imposto que incide sobre os bens imóveis, o sujeito passivo é o titular do bem à data de 31 de dezembro, competindo à Assembleia Municipal, fixar anualmente as taxas a aplicar dentro dos limites instituídos nos termos do artigo 112.º do CIMI, ao abrigo do Decreto-lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, que, na sua versão atualizada, são os seguintes:

- a) Prédios rústicos: 0,8%;
- b) Prédios urbanos: 0,3% a 0,45%.

Enquanto imposto municipal, o IMI constitui uma fonte de financiamento própria dos municípios, ou seja, a definição destas taxas impacta na receita a liquidar. O Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (RFALEI) estabelece, na alínea a), do n.º1, do artigo 23.º, que *“o produto da receita do IMI sobre prédios rústicos e uma participação no valor de 1/prct. da receita do IMI sobre prédios urbanos, constituem receitas das freguesias”*.

No que concerne à atribuição de benefícios fiscais os mesmos encontram-se evidenciados no “Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais Aplicáveis a Impostos do Município de Oeiras” publicado no dia 16 de agosto de 2023 em Diário da República, 2.ª série. Para o cumprimento do artigo 5.º do referido regulamento referente à redução de IMI para prédios arrendados, é da competência da Assembleia Municipal, **aprovar os valores da renda consoante a tipologia das frações**.

No âmbito das majorações e nos termos do artigo 112.º do CIMI com as alterações efetuadas pela Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, é da competência da Assembleia Municipal:

- a) Definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto, nos termos do n.º 6;
- b) Majorar até 30% a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, nos termos do n.º 8;

- c) Majorar em triplo a taxa fixada de IMI, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos ou em ruínas há mais de um ano, nos termos a alínea a) do n.º 3.

No âmbito do processo das majorações foi constituído um grupo de trabalho liderado pela Divisão de Património, integrando o Gabinete de Inteligência Territorial, do Departamento de Gestão Urbanística e a Polícia Municipal, com a colaboração da Faculdade de Arquitetura de Lisboa, tendo como missão a identificação e tratamento dos imóveis devolutos no Concelho, por forma a que possam ser aplicadas as majorações previstas no CIMI.

II – Análise

Taxas aplicadas e receita de IMI dos municípios da AML limítrofes de Oeiras 2020-2025

Em termos de histórico de taxas aplicadas e receita de IMI, importa comparar Oeiras com os municípios da Área Metropolitana de Lisboa (AML) limítrofes de Oeiras. A análise considera os municípios de Lisboa, Cascais, Amadora e Sintra no período temporal de 2020-2025.

Conforme se pode constatar no quadro 1, desde 2020 que se tem verificado uma redução da taxa em todos os municípios, com exceção de Lisboa, uma vez que aplicou sempre a taxa mínima. No que concerne à taxa mínima, Cascais é o único município que nunca a aplicou, enquanto Oeiras, Amadora e Sintra começaram a praticá-la em 2021 até à data.

Quadro 1. Taxas de IMI aplicadas nos municípios da AML limítrofes de Oeiras

Prédios Urbanos CIMI						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Oeiras	0,32%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Lisboa	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Cascais	0,35%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,33%
Amadora	0,32%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Sintra	0,33%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%

Fonte: Portal das Finanças - Taxas de IMI (Municípios)

Em termos de receita de IMI, a sua evolução nos municípios em análise, é espelhada no quadro 2, e permite constatar que, Lisboa, mesmo aplicando o limite mínimo permitido para os prédios urbanos, destaca-se dos restantes em termos de receita obtida, sendo justificada pela grande diferença de património coletável em relação a todos os outros municípios. Nos restantes, verifica-se uma homogeneidade na receita proveniente deste imposto, com uma ligeira descida de 2020 para 2021, período esse que simboliza a diminuição das taxas aplicadas pelos municípios.

Quadro 2. Receita de IMI obtida nos municípios da AML limítrofes de Oeiras

Municípios da Área Metropolitana de Lisboa						
Receita de IMI						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Oeiras	31 132 469	29 596 779	29 760 166	30 125 533	29 699 954	31 872 562
Lisboa	124 646 000	124 252 000	128 142 000	131 760 512	130 250 325	131 533 700
Cascais	49 925 315	49 911 924	50 159 232	49 520 153	58 106 667	55 986 556
Amadora	18 419 750	17 622 807	17 758 257	17 394 043	17 798 081	18 029 626
Sintra	47 089 015	42 880 553	43 462 397	43 955 866	44 191 005	44 000 000

Nota: dados de 2025 recolhidos a 31 de agosto e estimados para 31 de dezembro.

Fonte: Contas de Gerência / Orçamento dos Municípios

Peso da receita estimada do IMI e a sua evolução anual

O peso da receita estimada do IMI a 31 de dezembro 2025 representa cerca de 13,58% da receita corrente estimada do Município, conforme quadro 3:

Quadro 3. Peso de receita do IMI

Peso do IMI na Receita Corrente (Oeiras)						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
IMI	31 132 469	29 596 779	29 760 166	30 125 533	29 699 954	31 872 562
IMI (%)	20,67%	18,91%	16,35%	16,45%	14,99%	13,58%
Receita Corrente	150 645 105	156 493 587	182 049 983	183 094 652	198 067 123	234 767 521
Receita Corrente (%)	65,23%	63,36%	78,35%	77,13%	74,91%	83,86%
Receita Total	230 959 883	246 987 183	232 348 528	237 371 983	264 392 126	279 961 380

Nota: dados de 2025 recolhidos a 31 de agosto e estimados para 31 de dezembro.

Fonte: Conta de Gerência / Orçamento do Município

Simulação de taxas do IMI referentes a 2025, a cobrar em 2026

Para que se possa efetuar uma previsão de receita municipal obtêm-se os dados disponibilizados pela AT de todo o património urbano e rústico do concelho para os anos em análise, com base no último ano disponível de dados, 2024, apura-se o património coletável, excluído de todas as isenções em vigor pela AT, totalizando 11.923 milhões de euros.

Quadro 4. Cálculo do Património Coletável no município de Oeiras

Cálculo do Património Coletável *					
	2025	2026	2027	2028	2029
Património Total	13 158 034 729	13 158 034 729	13 158 034 729	13 158 034 729	13 158 034 729
Urbano	13 157 836 977	13 157 836 977	13 157 836 977	13 157 836 977	13 157 836 977
Rústico	197 752	197 752	197 752	197 752	197 752
Isenções	1 234 546 310	1 161 399 755	1 088 568 026	1 088 568 026	1 088 568 026
Permanentes	1 088 568 026	1 088 568 026	1 088 568 026	1 088 568 026	1 088 568 026
Temporárias	145 978 284	72 831 729	0	0	0
Património Coletável	11 923 488 419	11 996 634 974	12 069 466 703	12 069 466 703	12 069 466 703
Urbano	11 923 341 317	11 996 487 872	12 069 319 600	12 069 319 600	12 069 319 600
Rústico	147 103	147 103	147 103	147 103	147 103

*Valores de anos futuros estimados com base na Coleta de 2024

1. Taxa de 0,30% (taxa mínima)

Considerando a taxa atualmente praticada pelo Município de 0,30%, a receita de IMI totaliza cerca de 35,4 milhões de euros.

Quadro 5. Receita de IMI à taxa de 0,30%

Receita Prevista (taxa 0,30%) *					
Prédios	2025	2026	2027	2028	2029
Urbanos	11 923 341 317	11 996 487 872	12 069 319 600	12 069 319 600	12 069 319 600
€	35 770 024	35 989 464	36 207 959	36 207 959	36 207 959
Rústicos	147 103	147 103	147 103	147 103	147 103
€	1 177	1 177	1 177	1 177	1 177
Total (€)	35 771 201	35 990 640	36 209 136	36 209 136	36 209 136
Quebra 1% (€) **	357 712	359 906	362 091	362 091	362 091
Previsão Final	35 413 489	35 630 734	35 847 044	35 847 044	35 847 044

*Valores de anos futuros estimados com base na Coleta de 2024

**Quebra de 1% em benefício das Freguesias

Verifica-se que a tendência relativa à arrecadação de receita municipal liquidada de IMI, demonstra um crescimento gradual, decorrente do fim das isenções, com o seu registo máximo no ano de 2027, isto, se não ocorrer uma alteração dos pressupostos atualmente em vigor.

2. Taxa de 0,34% (o valor mais alto da AML analisada)

Se o Município aplicasse a taxa de 0,34%, obteria uma receita total de cerca de 40,1 milhões de euros, obtendo um acréscimo de receita em cerca de 4,7 milhões de euros face à taxa atualmente em vigor.

Quadro 6. Receita de IMI com aplicação de taxa a 0,34%

Receita Prevista (taxa 0,34%) *					
Prédios	2025	2026	2027	2028	2029
Urbanos	11 923 341 317	11 996 487 872	12 069 319 600	12 069 319 600	12 069 319 600
€	40 539 360	40 788 059	41 035 687	41 035 687	41 035 687
Rústicos	147 103	147 103	147 103	147 103	147 103
€	1 177	1 177	1 177	1 177	1 177
Total (€)	40 540 537	40 789 236	41 036 863	41 036 863	41 036 863
Quebra 1% (€) **	405 405	407 892	410 369	410 369	410 369
Previsão Final	40 135 132	40 381 343	40 626 495	40 626 495	40 626 495

*Valores de anos futuros estimados com base na Coleta de 2024

**Quebra de 1% em benefício das Freguesias

3. Taxa de 0,45% (máximo legal)

Caso o Município aplicasse a taxa máxima de IMI de 0,45%, estima-se que se obteria uma receita acima dos 53 milhões de euros, ou seja, o ganho fiscal associado a esta taxa, relativamente à indicada na presente proposta, representaria um acréscimo de receita de IMI em cerca de **17,7 milhões de euros**.

Quadro 7. Receita de IMI com aplicação de taxa a 0,45%

Receita Prevista (taxa 0,45%) *					
Prédios	2025	2026	2027	2028	2029
Urbanos	11 923 341 317	11 996 487 872	12 069 319 600	12 069 319 600	12 069 319 600
€	53 655 036	53 984 195	54 311 938	54 311 938	54 311 938
Rústicos	147 103	147 103	147 103	147 103	147 103
€	1 177	1 177	1 177	1 177	1 177
Total (€)	53 656 213	53 985 372	54 313 115	54 313 115	54 313 115
Quebra 1% (€) **	536 562	539 854	543 131	543 131	543 131
Previsão Final	53 119 651	53 445 519	53 769 984	53 769 984	53 769 984

*Valores de anos futuros estimados com base na Coleta de 2024

**Quebra de 1% em benefício das Freguesias

4. Previsão da receita para todas as taxas

Quadro 8. Receita de IMI com diferentes taxas

Receita Prevista (2026) diferentes taxas *		
Taxa	IMI (€)	Δ face a 0.30%
0,30%	35 413 489	-
0,31%	36 593 900	1 180 411
0,32%	37 774 310	2 360 822
0,33%	38 954 721	3 541 232
0,34%	40 135 132	4 721 643
0,35%	41 315 543	5 902 054
0,36%	42 495 954	7 082 465
0,37%	43 676 364	8 262 876
0,38%	44 856 775	9 443 286
0,39%	46 037 186	10 623 697
0,40%	47 217 597	11 804 108
0,41%	48 398 007	12 984 519
0,42%	49 578 418	14 164 929
0,43%	50 758 829	15 345 340
0,44%	51 939 240	16 525 751
0,45%	53 119 651	17 706 162

*Valores de anos futuros estimados com base na Coleta de 2024

Quebra de 1% em benefício das Freguesias

No quadro supra, podem ser analisados os diferentes cenários que o município pode optar, bem como, a respetiva variação face à percentagem mínima legal.

5. Redução da receita por aplicação da dedução do agregado familiar

De acordo com o que consta no artigo 6.º do Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais Aplicáveis a Impostos do Município de Oeiras e com base na informação prestada pela AT, é possível aferir o montante de redução de receita em 2025, por via da aplicação da dedução fixa no que concerne ao IMI familiar.

Quadro 9. Redução da receita por aplicação do agregado familiar

Redução da receita (IMI familiar) no ano 2025					
N.º Dependentes	N.º agregados*	Valor Patrimonial Tributário**	Coleta bruta à taxa de 0,3%	Coleta Líquida***	Dedução atribuída
1	7 345	780 097 160	2 340 291	2 055 150	285 141
2	5 685	686 112 990	2 058 339	1 717 061	341 278
3 ou mais	1 458	204 832 472	614 497	463 971	150 526
Total	14 488	1 671 042 622	5 013 128	4 236 183	776 945

* Número de agregados estimado com base na declaração Modelo 3 de IRS de 2024

** O VPT poderá variar em função da atualização trienal reportada a 31 de dezembro de 2025, nos termos do art.º 138º do Código do IMI ou inscrição/atualização da matriz.

*** A coleta tem em consideração as isenções de IMI vigentes em 2024 bem como a dedução prevista no nº 1 do art.º 112º-A do Código do IMI comunicada pelo Município para esse ano.

Caso o Município entenda deixar de aplicar a dedução fixa atual em vigor, será considerado o valor em cerca de 776 mil euros como receita prevista para o Município.

6. Fundamentação da aplicação da nova taxa

O tecido patrimonial em Oeiras é diversificado, registando-se no presente ano um total de 87.440 proprietários. Para efeitos de coleta, verifica-se que cerca de 26% do valor coletável, ou seja 8.893.679,67€ pertencem a empresas, bancos, seguradoras, fundos e entidades do setor público. Ou seja, o nosso concelho é composto por um número significativo de entidades financeiras e empresas, que até à data também beneficiavam com a taxa mínima de IMI em vigor.

Verificamos, por outro lado, que o município pretende continuar a investir em áreas fundamentais da nossa sociedade, como no ensino e no apoio social. Para o efeito, pretendemos requalificar e dotar as escolas e estabelecimentos da rede solidária com as melhores condições para o funcionamento destas instituições, permitindo às crianças e jovens do concelho desenvolverem todo o seu potencial de crescimento desde a mais tenra idade. Neste sentido, no Anexo I, encontra-se um mapa de procedimentos para obras em escolas e estabelecimentos da rede solidária que pretendemos realizar e que totalizam um investimento aproximado de 19 milhões de euros.

No que se refere às escolas, apesar de parte do investimento seja efetuado através de recurso a um empréstimo a contrair pelo município, não existe nenhuma dotação orçamental atribuída pela proposta de Orçamento do Estado para 2026, pelo que, o encargo será assumido na sua totalidade pelo Orçamento Municipal.

III - Fundamentação Legal e/ou Regulamentar

- Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, artigos 16.º e 23.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais;
- Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, artigo 25.º n.º 1 alínea c); alínea ccc) n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais;
- Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, nos seus Artigos n.º 112.º e 112º-A, com a redação dada pela Lei n.º 7-A/2016,

de 30 de março, com as alterações introduzidas pela LOE 2018 (Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);

- Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, artigo 112.º n.º 14, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 41/2016, de 1 de agosto;
- Regulamento n.º 914/2023, de 16 de agosto de 2023, Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais Aplicáveis a Impostos do Município de Oeiras;

IV – Proposta

A Câmara Municipal, no exercício da sua competência fixada no artigo 33.º n.º 1 alínea ccc) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que estabelece o RJAL, encontrando-se ao momento na posse de informação de relevo, facultada pela AT, que permite decidir sobre as taxas a aplicar, submete a seguinte proposta à Assembleia Municipal para deliberação, nos termos do artigo 25.º, n.º 1, alínea d), do mencionado diploma legal e do artigo 112.º e 112.º-A do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis:

- 1. Aplicar a taxa do IMI em 0,8% para prédios rústicos e 0,45% para os prédios urbanos** avaliados nos termos do CIMI, do ano de 2025, a liquidar em 2026, conforme a) e c) do n.º 1 do artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI);
- 2. Majorar em 30% da taxa de IMI aplicável aos prédios urbanos degradados**, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, nos termos do disposto no n.º 8 do artigo 112.º do CIMI;
- 3. Majorar em triplo a taxa fixada de IMI**, nos casos de prédios urbanos que se encontrem **devolutos ou em ruínas** há mais de um ano nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 112.º do CIMI;

4. Aplicar, nos termos da alínea e) do Artigo 5.º do regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais Aplicáveis a Impostos do Município de Oeiras, uma **redução de 20% da taxa de IMI aplicável aos prédios urbanos arrendados para habitação**, desde que a renda mensal não ultrapasse a média dos valores da portaria n.º 53/2024, de 19 de fevereiro, relativos aos limites de renda aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível:
- T0 e T1 – 650€;
 - T2 – 1000€;
 - T3 – 1200€;
 - T4 e superior – 1350€;
5. Comunicar à Autoridade Tributária Aduaneira a deliberação da Assembleia Municipal, até 31 de dezembro, nos termos do n.º 14 do artigo 112º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com a redação dada pelo Decreto-Lei nº 41/2016, de 1 de agosto.

V – Anexos

Anexo I – Mapa dos Procedimentos para obras em escolas e na rede solidária a lançar em 2026.

Paços do Concelho, 19 de novembro de 2025

O Vice-Presidente,

Francisco Rocha Gonçalves