

IMOBILIÁRIO E TURISMO E FISCAL

Valor médio de construção por metro quadrado a vigorar no ano de 2022

No passado dia 20 de dezembro foi publicada, em Diário da República, a Portaria n.º 310/2021 através da qual é fixado em 512 euros o valor médio de construção por metro quadrado a vigorar no ano de 2022, para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

O artigo 39.º do CMI refere-se ao valor base dos prédios, o qual é considerado na fórmula de cálculo da determinação do valor patrimonial tributário, que por sua vez é utilizado no apuramento do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

A determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos para habitação, comércio, indústria e serviços resulta, conforme estabelecido no artigo 38.º do CMI, da seguinte expressão:

- o Valor Patrimonial Tributário = $Vc \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$
em que:

Vc = valor base dos prédios edificados;

A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;

Ca = coeficiente de afetação;

Cl = coeficiente de localização

Cq = coeficiente de qualidade e conforto;

Cv = coeficiente de vetustez.

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 39.º do CIMI:

“O valor base dos prédios (Vc) corresponde ao valor médio de construção, por metro quadrado, adicionado do valor do metro quadrado do terreno de implantação fixado em 25 % daquele valor.”

"No passado dia 20 de dezembro foi publicada, em Diário da República, a Portaria n.º 310/2021 através da qual é fixado em 512 euros o valor médio de construção por metro quadrado a vigorar no ano de 2022."

Rita Alarcão
Júdice

Francisco
Lino Dias

Equipa de Imobiliário
e Turismo

Serena
Cabrita Neto

Isaque Ramos
Equipa de Fiscal

"A presente portaria aplica-se a todos os prédios urbanos cujas declarações do modelo 1 do IMI sejam entregues a partir de 1 de janeiro de 2022."

O valor médio de construção é estabelecido anualmente, sob proposta da Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos, tendo em consideração, nomeadamente, os encargos diretos e indiretos suportados na construção dos edifícios, tais como os relativos a materiais, mão-de-obra, equipamentos, administração, energia, comunicações e outros consumíveis.

Note-se que a Portaria n.º 310/2021 vem, no atual contexto de aumento de preços no setor da construção, aumentar de € 492 para € 512 o valor médio de construção por metro quadrado; com efeito, desde 2019 que não se registava um aumento deste valor:

ANO	VALOR MÉDIO	DIPLOMA LEGAL
2021	492,00€	Portaria n.º 289/2020, de 17 de dezembro
2020	492,00€	Portaria n.º 3/2020, de 13 de janeiro
2019	492,00€	Portaria n.º 330-A/2018, de 20 de dezembro
2018	482,40€	Portaria n.º 379/2017, de 19 de dezembro

A presente portaria aplica-se a todos os prédios urbanos cujas declarações do modelo 1 do IMI, a que se referem os artigos 13.º e 37.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (imóveis que sejam alvo de reavaliação ou reabilitação ou recém-construídos), sejam entregues a partir de 1 de janeiro de 2022. ■