

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
Artigo: n.º 1 do artigo 13.º
Assunto: Fracionamento rústico – Parcela desanexada para integrar prédio urbano – Alteração das matrizes prediais e avaliação
Processo: 2017001476 – IVE n.º 12292, com despacho concordante, de 2017-09-22, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira

Conteúdo: **PEDIDO**

Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária, foi apresentado um pedido de informação vinculativa, acerca da seguinte situação jurídico-tributária:

- 1 – A REQUERENTE outorgou escritura de partilha do prédio rústico, pela qual foi desanexada uma parcela de terreno com 406 m² que se destina à ampliação do logradouro do prédio urbano;
- 2 – Para o efeito solicitou a liquidação do Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e do Imposto do Selo (IS) devidos pela partilha, e procedeu ao seu pagamento;
- 3 – Teve informação da necessidade de dar iniciativa ao procedimento de avaliação, como prédio urbano, da parcela desanexada do prédio rústico;
- 4 – Questiona sobre a existência dessa obrigação e sobre o procedimento aplicável quando está em causa a desanexação de parcelas de terreno destinadas a arredondamento de extremas/ampliações de logradouro.

ANÁLISE

AVALIAÇÃO PARA EFEITOS MATRICIAIS E DE IMI

1. Quanto ao regime legal relativo ao emparcelamento e fracionamento de prédios rústicos e de explorações agrícolas é definido pelo Código Civil (CC), nos seus artigos 1376.º a 1382.º, bem como pela Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto, estabelecendo o regime da estruturação fundiária.
2. Consagra o n.º 1 do artigo 1376.º do CC que os "(...) terrenos aptos para cultura não podem fracionar-se em parcelas de área inferior a determinada superfície mínima, correspondente à unidade de cultura fixada para cada zona do País (...)".
3. O artigo 1377.º do CC estabelece as exceções à regra do artigo 1376.º do mesmo diploma, consagrando que:

"A proibição do fracionamento não é aplicável:

- a) A terrenos que constituam partes componentes de prédios urbanos ou se destinem a algum fim que não seja a cultura;*
- b) Se o adquirente da parcela resultante do fracionamento for proprietário de terreno contíguo ao adquirido, desde que a área da parte restante do terreno fracionado corresponda, pelo menos, a uma unidade de cultura;*
- c) Se o fracionamento tiver por fim a desintegração de terrenos para construção ou rectificação de extremas."*

4. No campo da jurisprudência e da doutrina, é de realçar o entendimento que o fracionamento de prédio rústico contém como requisito a divisão do mesmo por dois ou mais proprietários, impondo a transferência do domínio para outrem, designadamente por venda. Não se deverá por isso falar em fracionamento quando se opera uma divisão de propriedade para efeitos matriciais, permanecendo a titularidade nas mesmas pessoas - neste sentido, atente-se ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça (STJ), de 2011-06-07, referente ao Processo n.º 197/2000.E1, e PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, Código Civil Anotado, Volume III, pág. 259.

5. As matrizes prediais seguindo a doutrina patente no Acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul, de 21/10/03, processo n.º 719/03: *"(...) são elementos documentais, com a natureza de documentos autênticos, que têm a função de tomo ou inventário de todos os prédios de uma freguesia. Trata-se, todavia, não apenas de um tomo ou registo de identidade, mas também de um registo de qualidade, porquanto as matrizes terão de conter, não apenas a identificação do prédio e da sua titularidade, mas também as características destinadas ao conhecimento do rendimento (rectius: do valor) dos prédios."*, acrescentando que *"A iniciativa da inscrição dos prédios na matriz pertence aos titulares dos prédios."*

6. O ato de inscrição na matriz assume uma dupla vertente: numa certifica a existência de uma determinada realidade física que, de acordo com os critérios estabelecidos pelo Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), é um prédio dividido nas espécies rústico, urbano ou misto, a sua localização geográfica, bem como a identificação do seu proprietário, usufrutuário ou superficiário; na outra, contempla o valor patrimonial tributário (VPT) dos prédios.

7. Estabelece o n.º 1 do artigo 13.º do CIMI que é incumbência do sujeito passivo declarar qualquer facto que altere a realidade de um prédio e consequentemente produza alterações na matriz.

8. Quando for celebrada escritura pública de fracionamento de prédio rústico, com o intuito de integrar a parcela desanexada num prédio urbano, resultam daquela dois efeitos com relevância matricial:

- a) A integração da parcela no prédio urbano; e
- b) A redução da área do prédio rústico.

9. Assim, existindo escritura pública de partilha judicial onde se estabelece o fracionamento do prédio rústico, deve:

- a) A REQUERENTE deve apresentar a declaração Modelo 1 do IMI, acompanhada da mencionada escritura, requerendo a atualização da matriz do prédio urbano;
- b) O Sujeito Passivo do prédio rústico deve apresentar declaração para atualização daquele, juntamente com a mencionada escritura.

10. Acrescente-se que, a parcela desanexada do prédio rústico, com o destino que lhe foi dado - integração no referido prédio urbano - não será objeto de inscrição matricial autónoma, por não configurar prédio, nos termos do artigo 2.º do CIMI.

AVALIAÇÃO PARA EFEITOS DE IMT E IS

11. Consagra o n.º 4 do artigo 14.º do CIMT, que *"Os valores dos bens ou direitos que não possam ser determinados por aplicação do CIMI são avaliados com base no valor normal de mercado."*

12. A avaliação prevista no n.º 4 do artigo 14.º do CIMT, apenas releva para efeitos de tributação em sede de IMT e de IS.

13. Deste modo, quando for destacada parcela de terreno, destinada à ampliação do logradouro/arredondamento de extremas de prédio urbano, o valor daquela tem que ser determinado para efeitos de tributação em sede de IMT e de IS.