

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)
Artigo: 2.º; 13.º
Assunto: Alteração da área de fração autónoma por ocupação de parte comum de prédio em propriedade horizontal
Processo: 2017001810 – IVE n.º 12820, com despacho concordante, de 2017.12.22, da Diretora de Serviços do IMI

Conteúdo: **PEDIDO**

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

- a) O REQUERENTE é proprietário de uma fração autónoma, com afetação a comércio, tendo sido autorizado pelo condomínio a utilizar e fechar uma varanda com 16,80m², para arrumos e alpendre, situada nas traseiras da fração, que constitui parte comum do edifício;
- b) No âmbito do licenciamento municipal desse espaço e em face do aumento da área útil da fração, questiona sobre a obrigatoriedade na apresentação da declaração para atualização da matriz da referida fração autónoma.

ANÁLISE

1. Para efeitos do CIMI, conforme dispõe o n.º 1 do artigo 2.º, constitui prédio *“toda a fração de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fração de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial.”*.
2. Estabelecem os artigos 3.º a 5.º do CIMI, que os prédios podem ser classificados como rústicos, urbanos ou mistos.
3. Nos termos do artigo 6.º do CIMI, os prédios urbanos dividem-se nas espécies, *“habitacionais”, “comerciais, industriais ou para serviços”, “terrenos para construção” e “outros”*.
4. Estabelece o n.º 4 do artigo 2.º do CIMI, que para efeitos do IMI *“(…) cada fracção autónoma, no regime de propriedade horizontal, é havida como constituindo um prédio.”*.
5. São partes comuns do prédio *“O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção.”*, conforme dispõe a alínea b) do n.º 1 do artigo 1421.º do Código Civil (CC).
6. *“O título constitutivo pode afectar ao uso exclusivo de um condómino certas zonas das partes comuns.”* – n.º 3 do artigo 1421.º do CC.
7. *“As obras que modifiquem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício podem ser realizadas se para tal se obtiver prévia autorização da*

assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio.” – n.º 3 do artigo 1422.º do CC.

8. Consultado o Sistema Integrado de Metainformação do Instituto Nacional de Estatística (INE), pode ser encontrada a definição de “OBRA DE AMPLIAÇÃO”, que consiste em “*Obra de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação (ampliação horizontal), da cércea ou do volume de uma edificação existente (ampliação vertical).*”.

9. Nos termos do artigo 216.º do CC, são “(...) *benfeitorias todas as despesas feitas para conservar ou melhorar a coisa.*”, sendo “(...) *úteis as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação, lhe aumentam, todavia, o valor (...)*”.

10. A matriz deve ser atualizada quando se verificarem quaisquer alterações que possam determinar uma variação no valor patrimonial tributário (VPT) do prédio, conforme dispõe a alínea d) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI.

11. Nos termos do artigo 40.º do CIMI, a área bruta de construção relevante para a determinação do valor patrimonial tributário do prédio urbano resulta da ponderação das seguintes:

a) área bruta privativa, que é a superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores da fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à da fração;

b) área bruta dependente, que são as áreas cobertas e fechadas de uso exclusivo, ainda que constituam partes comuns, mesmo que situadas no exterior da fração, cujas utilizações são acessórias relativamente ao uso a que se destina fração, considerando-se, para esse efeito, locais acessórios as garagens, os parqueamentos, as arrecadações, as instalações para animais, os sótãos ou caves acessíveis e as varandas, desde que não integrados na área bruta privativa, e outros locais privativos de função distinta das anteriores.

PARECER/CONCLUSÃO

12. O REQUERENTE efetuou uma obra de que resultou o aumento da área de pavimento ou de volume da identificada fração autónoma, qualificável como obra de ampliação.

13. A referida obra de ampliação modificou a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício, pelo que o REQUERENTE teve que obter previamente a respetiva autorização dos condóminos.

14. Nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 1421.º do CC, um terraço constitui parte comum de um prédio em regime de propriedade horizontal, podendo, nos termos do n.º 3 do referido artigo, o título constitutivo afetá-lo ao uso exclusivo de um condómino.

15. Não se encontra consagrado no título constitutivo da propriedade horizontal do edifício, na parte relacionada com a fração autónoma, nem a referida área de 16,80m², nem a afetação à fração do uso exclusivo da mencionada parte comum (terraço).

16. A obra de ampliação constitui uma benfeitoria útil à fração, sendo propriedade do benfeitorizante.

17. A mencionada obra de ampliação consubstancia um aumento da área bruta de construção da fração, pelo que pode determinar a variação do VPT da mesma.

18. Deste modo, a referida ampliação da área bruta de construção da fração autónoma determina que o sujeito passivo deve, no prazo de 60 dias após a conclusão da obra, apresentar a competente declaração para atualização da matriz – Modelo 1 do IMI.