

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

Artigo: 9.º

Assunto: Suspensão de tributação – Construção – Emparcelamento de terrenos para construção – Aplicação do regime

Processo: 2020000359 – IVE n.º 16999, com despacho concordante, de 12 de março de 2020, da Diretora de Serviços da DIMI

Conteúdo: **PEDIDO**

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

a) A unificação de dois lotes de terreno, em que ambos beneficiam da isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), no período de 2018 a 2021 (4 anos), originou um novo artigo.

b) Os dois lotes unificados encontram-se destinados à construção, não lhes tendo sido dado fim diferente.

c) Encontram-se registados no inventário da empresa (conta 36).

d) A REQUERENTE questiona:

i) O facto de termos um novo artigo (provisório) determina a entrega de novo pedido de suspensão?

ii) A suspensão dos dois artigos unificados não poderá transitar para este automaticamente, uma vez que o destino é exatamente o mesmo?

ANÁLISE

A – FACTOS

2 – Em 2019, dois prédios urbanos, da espécie terrenos para construção, foram unificados, dando origem a um novo prédio urbano, da espécie terreno para construção.

3 – Os prédios urbanos iniciais beneficiavam da suspensão de tributação do IMI pelo período de 2018 a 2021.

4 – O prédio urbano, da espécie terreno para construção, beneficia da suspensão de tributação do IMI pelo período de 2019 a 2022.

B – PARECER TÉCNICO

B.1 – PRESSUPOSTOS LEGAIS PARA SE BENEFICIAR DA SUSPENSÃO DE TRIBUTAÇÃO PREVISTA NA ALÍNEA D) DO N.º 1 DO ARTIGO 9.º DO CIMI

5 – Nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 9.º do CIMI, o imposto é devido a partir do quarto ano em que um prédio figure no inventário de uma empresa que tenha por objeto a construção de bens imobiliários para venda, ou seja, de acordo com o Ofício-Circulado nº 40093, de 26 de setembro de 2008, para beneficiar da suspensão temporária da tributação, têm que se encontrar preenchidos dois requisitos cumulativos, que são:

a) O objeto social do sujeito passivo tem que ser Construção de Edifícios para Venda, comprovado através do registo no cadastro dos contribuintes; e

b) A contabilização clara e inequívoca dos imóveis, ou seja, devem ser contabilizados como produtos e trabalhos em curso, ou matérias-primas.

6 – Caso o sujeito passivo não efetue a comunicação no prazo estipulado no n.º 4 do artigo 9.º do CIMI, o imposto é devido por todo o tempo já decorrido, iniciando-se a suspensão a partir do ano da comunicação e terminando no ano em que findaria caso tivesse sido comunicado em tempo.

7 – Não beneficiam do regime quem tenha o domicílio fiscal em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável.

8 – Finalmente, caso o sujeito passivo atribua, ao prédio que beneficia da suspensão, uma utilização diferente, constitui-se devedor do imposto que tinha permanecido suspenso.

B.2 – ANEXAÇÃO DE PRÉDIOS DESTINADOS À CONSTRUÇÃO

9 – A operação urbanística que resulte em alterações que possam determinar variação do valor patrimonial tributário (VPT) do prédio, mas sem que a alteração implique uma modificação do artigo matricial, não implica por si só a consubstanciação de uma “diferente utilização”.

10 – No entanto, se da operação urbanística resultar um prédio melhorado, modificado ou reconstruído que implique a inscrição do prédio num novo artigo matricial, os prédios unificados serão eliminados, dando origem a um prédio novo, consubstanciando-se, assim, uma “diferente utilização” da finalidade de construção de edifícios para venda.

11 – Neste cenário, o prédio melhorado, modificado ou reconstruído é um prédio objetivamente diferente dos que lhe deram origem, face à operação urbanística sofrida, pelo que o destino dado aos prédios originais não foi a construção de edifícios para venda, mas sim a respetiva transformação numa realidade física diferente.

12 – Deste modo, aplica-se o estatuído no n.º 2 do artigo 9.º do CIMI, pois, com a operação urbanística de anexação, os prédios que beneficiavam da suspensão de tributação, prevista na alínea d) do n.º 1 do artigo 9.º do CIMI, cessam a sua existência, não por ter sido construído um edifício, mas por terem originado um novo terreno para construção, ao qual foi atribuído um novo artigo matricial.

C – CONCLUSÕES

13 – Assim, respondendo ao questionado pela REQUERENTE:

a) O facto de termos um novo artigo (provisório) determina a entrega de novo pedido de suspensão?

Para que seja atribuído o benefício da suspensão de tributação do IMI, previsto na alínea d) do n.º 1 do artigo 9.º do CIMI, a prédio que seja adquirido, ou que resulte de operação urbanística, é necessário que o interessado comunique ao serviço de finanças da área da situação do prédio que este foi destinado a construção de edifícios para venda e que figura no inventário, no prazo de sessenta dias contados a partir do momento da sua contabilização.

b) A suspensão dos dois artigos unificados não poderá transitar para este automaticamente, uma vez que o destino é exatamente o mesmo?

O prédio melhorado, modificado ou reconstruído, resultante da operação urbanística de anexação, é um prédio objetivamente diferente daqueles que lhe deram origem, face à operação urbanística sofrida, pelo que o benefício da suspensão de tributação do IMI de que aqueles beneficiavam cessará por lhes ter sido dado um destino diferente da construção de edifícios para venda.

14 – Ademais, com a operação urbanística de anexação, aos prédios iniciais que beneficiavam da suspensão de tributação foi dado um destino diferente da construção de edifícios para venda, pelo que se aplica o estatuído no n.º 2 do artigo 9.º do CIMI, liquidando-se o imposto respeitante ao ano de 2018.