

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT)

Artigo: 17.º, n.º 1, al. b)

Assunto: Aquisição onerosa de prédio urbano com a afetação: prédio não licenciado em condições muito deficientes de habitabilidade

Processo: 2018001242 - IVE n.º 14285, com despacho concordante de 29.08.2018, da Diretora de Serviços da DSIMT, por subdelegação da Subdiretora-Geral da Área de Gestão Tributária – Património

Conteúdo: **I – PEDIDO**

Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT) foi apresentado um pedido de informação vinculativa sobre qual a taxa de Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT) aplicável na aquisição, por escritura de divisão de coisa comum, do prédio urbano identificado no pedido, destinado a habitação, que tem como afetação - prédio não licenciado, em condições muito deficientes de habitabilidade.

II – ANÁLISE DO PEDIDO

Dispõe o n.º 1 do art.º 2.º do CIMT que este imposto incide sobre as transmissões, a título oneroso, do direito de propriedade, ou figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis situados no território nacional.

O art.º 4.º do CIMT estabelece que "*O IMT é devido pelos adquirentes dos bens imóveis, (...)*", sendo que, de acordo com o n.º 2 do art.º 5.º do CIMT, o facto tributário constitui-se no momento em que ocorre a transmissão.

Para determinar o valor tributável, o n.º 1 do art.º 12.º do CIMT refere que "*o IMT incidirá sobre o valor constante do ato ou do contrato ou sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis, consoante o que for maior*".

As taxas de IMT a aplicar ao valor acima referido encontram-se consagradas no n.º 1 do art.º 17.º do CIMT. A aplicação destas taxas depende do tipo de prédio em questão, bem como da sua afetação, designadamente do seu destino a habitação ou não.

A resposta ao presente pedido de informação vinculativa passa precisamente por aferir qual o destino normal de um prédio não licenciado, em condições muito deficientes de habitabilidade.

Segundo a classificação elencada no art.º 6.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), os prédios urbanos podem ser habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços, terrenos para construção ou outros, ou seja, o prédio objeto de análise neste pedido terá necessariamente que se enquadrar num destes tipos.

A noção de afetação de um prédio urbano está subjacente à avaliação dos imóveis, determinando esta o valor patrimonial do mesmo em função da utilização que lhe é dada.

Analisando a ficha de avaliação do imóvel em questão, pode constatar-se que foi utilizada a fórmula constante do art.º 38.º do CIMI, fórmula esta aplicável aos prédios urbanos habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços.

O n.º 2 do art.º 6.º do CIMI estabelece como critério a eleger na classificação dos prédios urbanos, em primeiro lugar, o licenciamento dos edifícios ou construções ou, na falta de licenciamento, o destino normal dos imóveis.

No caso em apreço, o prédio não se encontra licenciado, pelo que haverá que se recorrer ao critério do destino normal do mesmo face às suas características.

Na ficha de avaliação deste prédio consta como afetação: prédio não licenciado, em condições muito deficientes de habitabilidade. Ora, não obstante estas condições, não podemos ignorar que o destino normal do prédio é precisamente a habitação.

Aliás, o coeficiente de afetação que foi utilizado (0.45) apenas se aplica a edificações para habitação (cfr. Manual de Avaliação de Prédios Urbanos, Direção de Serviços de Avaliações, Maio de 2018, p. 18).

III - CONCLUSÃO

Em face do exposto, é de concluir que a taxa a aplicar à aquisição do prédio em análise é a constante da al. b) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT, ou seja, a taxa aplicável à aquisição de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação, ainda que em condições deficientes de habitabilidade.