

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT)
- Artigo: 11.º, n.º 7, al. a)
- Assunto: Consequências da celebração de um contrato de arrendamento de um quarto, ou Alojamento Local na modalidade de “quartos”, do prédio adquirido para habitação própria e permanente
- Processo: 2018001374 - IVE n.º 14397, com despacho concordante de 23.10.2018, da Diretora de Serviços da DSIMT, por subdelegação da Subdiretora-Geral da Área de Gestão Tributária – Património
- Conteúdo: Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), o sujeito passivo XXX apresentou um pedido de informação vinculativa relativamente às consequências da celebração de um contrato de arrendamento de um quarto, ou Alojamento Local na modalidade de “quartos”, do prédio adquirido para habitação própria e permanente, correspondente à fração X do artigo inscrito sob o número X na matriz predial urbana da freguesia de XXX, no concelho de XXX.

O imóvel em causa foi adquirido pelo requerente, em 2016-09-27, através de escritura pública, tendo sido utilizado na aquisição o DUC n.º XXX, referente à liquidação de IMT n.º XXX, datada de 2016-09-26, no montante de XXX.

Em concreto, o requerente, pretende saber o seguinte:

- 1- Continuando a residir na habitação e esta continuando a ser a sua habitação própria e permanente (mantendo nesta o seu domicílio fiscal), se arrendar um dos cinco quartos durante vários meses a um estudante, o que muda ao nível do IMT?
- 2- O arrendamento de um quarto tem alguma implicação no IMT que suportou em 2016? Se sim, qual?
- 3- A resposta seria a mesma aos pontos 1 e 2 caso optasse por efetuar Alojamento Local na modalidade de “quartos”, durante 1 ou 2 meses por ano (máximo três quartos), em vez de arrendar um quarto durante 10 meses?

APRECIÇÃO

No caso em apreço, o requerente adquiriu o referido prédio urbano com o benefício da redução de taxas da al. a) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT, previsto para a aquisição de prédios urbanos destinados exclusivamente à habitação própria e permanente do adquirente.

No entanto, agora, pretende arrendar um quarto do imóvel adquirido para habitação própria e permanente ou nele explorar um estabelecimento de Alojamento Local na modalidade de “quartos”.

Vejamos, em primeiro lugar, quais as consequências da celebração de um **contrato de arrendamento no imóvel adquirido para habitação própria e permanente.**

A celebração deste tipo de contrato terá como consequência imediata a **perda do benefício de redução de taxas da al. a) do n.º 1 do art.º 17.º do**

CIMT, de que usufruiu na aquisição do prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

Isto porque, a referida al. a), prevê a aplicação de taxas de IMT mais reduzidas na *"aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano **destinado exclusivamente a habitação própria e permanente**"*.

E, o n.º 7 do art.º 11.º do CIMT, determina que: *"Deixam de beneficiar igualmente de isenção e de redução de taxas previstas no artigo 9.º e nas **alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 17.º** as seguintes situações: a) Quando aos bens for dado **destino diferente** daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da aquisição, salvo no caso de venda (...)"*.

Atendendo a que, com o arrendamento do quarto, **o prédio deixará de estar "exclusivamente" afeto à habitação própria e permanente do adquirente**, conforme exige a al. a) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT, mantendo, no entanto, a sua **afetação à habitação**, restará aplicar à aquisição, as taxas da **al. b) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT**, previstas para a *"aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação (...)"*.

Vejamos, agora, quais as consequências de o requerente decidir **explorar um estabelecimento de Alojamento Local na modalidade de "quartos", no prédio urbano destinado exclusivamente à sua habitação própria e permanente**.

O regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de Alojamento Local vem consagrado no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, entretanto republicado pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto.

E, relativamente a cada prédio urbano, determina o n.º 2 do art.º 6.º do CIMI que é ao licenciamento camarário que compete em primeira linha classificá-lo, especificando a espécie a que se subsume.

De acordo com o preceituado na al. j) do n.º 2 do art.º 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a concessão de autorização de utilização, compete ao presidente da câmara territorialmente competente.

Os benefícios de isenção e de redução de taxas, constantes da al. a) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT, têm em conta a utilização feita pelo adquirente e não apenas a afetação decorrente do licenciamento.

A al. b), do mesmo número e artigo, a que se subsume a factualidade apresentada, atenta em aspetos de carácter objetivo, como sejam o valor e afetação legal do prédio.

Tal como já foi referido, ocorre a caducidade do benefício concedido em sede de isenção ou de redução de taxas, se no período de seis anos, contado da aquisição, for dado ao imóvel um destino diferente do que motivou a sua concessão, conforme determina a al. a) do n.º 7 do art.º 11.º do CIMT.

Ora, com a exploração em regime de Alojamento Local na modalidade de

“quartos”, do prédio urbano adquirido exclusivamente para a habitação própria e permanente do adquirente, **o prédio deixará de estar “exclusivamente” afeto à sua habitação própria e permanente**, conforme exige a al. a) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT, pelo que **caducará a redução de taxas nos termos do disposto na al. a) do n.º 7 do artigo 11.º do CIMT.**

A **taxa aplicável** dependerá da posição que vier a ser assumida pelo **município**, em face da comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara Municipal, prevista no art.º 5.º do DL n.º 128/2014, de 29 de agosto, uma vez que, **esta, determinará a manutenção ou a alteração da afetação legal do imóvel.**

Nessa conformidade, se o exercício da atividade de Alojamento Local, ao abrigo do referido DL, implicar a **alteração do licenciamento** daquele prédio urbano, no prazo de seis anos a contar da aquisição (cf. al. a) do n.º 7 do art.º 11.º do CIMT), **a taxa aplicável será de 6,5%, prevista na al. d) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT.** Se **o licenciamento para habitação se mantiver**, serão aplicadas as **taxas da al. b) do n.º 1 do art.º 17.º** (uma vez que o prédio deixará de estar exclusivamente afeto à sua habitação própria e permanente).

CONCLUSÃO

Pelo exposto, conclui-se que, caso o requerente celebre um contrato de arrendamento do quarto do prédio, ficará sem efeito a redução de taxas, prevista na al. a) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT, devendo solicitar, no prazo de 30 dias, a respetiva liquidação, conforme estabelece o art.º 34.º do CIMT, à qual serão aplicáveis as taxas da al. b) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT.

Caso o requerente decida explorar em regime de Alojamento Local na modalidade de “quartos”, o prédio urbano adquirido exclusivamente para a sua habitação própria e permanente, ficará sem efeito a redução de taxas prevista na al. a) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT, devendo solicitar, no prazo de 30 dias, a respetiva liquidação, conforme estabelece o art.º 34.º do CIMT, à qual serão aplicáveis as taxas da al. b) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT.

Por outro lado, na eventualidade de, a Câmara Municipal, alterar o licenciamento do prédio, antes de decorridos os seis anos da data da aquisição do prédio, passando de habitação para serviços, o requerente deverá solicitar, no prazo de 30 dias, a respetiva liquidação, conforme estabelece o art.º 34.º do CIMT, à qual será aplicável a taxa da al. d) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT.