

FICHA DOUTRINÁRIA

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

Artigo: 17.º, n.º 1 al. a)

Assunto: Possibilidade de aplicação das taxas da al. a) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT na aquisição de um prédio que se encontre inscrito como prédio em propriedade total com divisões suscetíveis de utilização independente, quando as divisões têm diferentes afetações: serviços, armazéns e atividade industrial e habitação

Processo: 2019001674 - IVE n.º 16756, com despacho concordante de 2019-12-26, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira

Conteúdo: **I – INTRODUÇÃO**

Através do presente pedido de informação vinculativa, o sujeito passivo pretende saber se poderá beneficiar da aplicação das **taxas da al. a) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT**, na aquisição do prédio identificado no pedido, quando este se encontre inscrito na respetiva matriz como **prédio em propriedade total com divisões suscetíveis de utilização independente**, tendo **as três divisões diferentes afetações**: serviços, armazéns e atividade industrial e habitação.

II – APRECIACÃO

O Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) incide sobre as transmissões, a título oneroso do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis situados em território nacional (incidência objetiva – art.º 2.º do CIMT), sendo sujeitos passivos do imposto, as pessoas para quem se transmitam os bens (incidência subjetiva – art.º 4.º do CIMT).

De acordo com o n.º 2 do art.º 5.º do CIMT, o facto tributário do IMT constitui-se no momento em que ocorre a transmissão. É, então, nesse momento que se constitui a relação jurídica tributária que determina, para o sujeito ativo (credor), o direito ao tributo e a correspondente obrigação de pagamento, para o sujeito passivo.

Para determinar o valor tributável, o n.º 1 do art.º 12.º do CIMT estabelece 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, encontram-se consagradas no n.º 1 do art.º 17.º do CIMT, sendo que, quando a aquisição não configure uma aquisição de prédios urbanos destinados **exclusivamente à habitação própria e permanente**, ou destinados **exclusivamente à habitação**, nem se trate de uma aquisição de **prédios rústicos**, esta aquisição será considerada uma aquisição de **outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas** e será sujeita à taxa de 6,5%, prevista na al. d) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT.

Neste caso, da caderneta predial urbana do referido prédio, consta a seguinte descrição:

"Tipo de Prédio: Prédio em propriedade total, com andares ou divisões

suscetíveis de utilização independente.

Descrição: Casa de r/c e andar com 2 cobertos.

N.º de pisos do artigo: 2

N.º de andares ou divisões com utilização independente: 3

Valor patrimonial total: € 79.470,00”

Como se verifica, o prédio urbano encontra-se inscrito como **um prédio em propriedade total**, com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente, sendo **constituído por três divisões com utilização independente: ARRUM** - com afetação a **serviços**; **IND** - com afetação a **armazéns e atividade industrial**; e **R/C-AD** - com afetação a **habitação**. **Ou seja, é um prédio juridicamente uno, com múltiplas afetações**, donde resulta que **não tem como destino exclusivo a habitação própria e permanente do adquirente**.

Assim, a aquisição do prédio **não beneficia da redução de taxas previstas na al. a) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT**, uma vez que **não está exclusivamente afeto à habitação própria e permanente do adquirente**, por ser **constituído por três divisões com diferentes afetações: ARRUM** - com afetação a **serviços**, **IND** - com afetação a **armazéns e atividade industrial** e **R/C - AD** - com afetação a **habitação**.

III - CONCLUSÃO

Pelo exposto, conclui-se que, estando o prédio inscrito como **“Prédio em propriedade total**, com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente”, e sendo constituído por **três divisões com diferentes afetações (serviços, armazéns e atividade industrial e habitação)**, **não se enquadra na previsão legal da al. a) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT**, que estabelece a redução de taxas de IMT para a **aquisição de prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação própria e permanente**.

Nessa conformidade, considerando que o prédio não tem como destino exclusivo a habitação, **quando da aquisição que se pretende realizar, aplicar-se-á a taxa prevista na al. d) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT**, que determina que, na **aquisição de outros prédios urbanos e outras aquisições onerosas, a taxa aplicável é de 6,5%**.