

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto do Selo (CIS)
- Artigo: 1.º e Verba 28 da Tabela Geral do Imposto do Selo (TGIS)
- Assunto: Tributação de prédio em regime de propriedade horizontal
- Processo: 20130003235 – IVE n.º 5987 com despacho concordante datado de 25.11.2013 da Subdiretora Geral da Área de Gestão Tributária – Património, por delegação do Diretor Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira
- Conteúdo: Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária foi apresentado um pedido de informação vinculativa sobre a seguinte situação jurídico-tributária:
- O requerente é proprietário do prédio inscrito na matriz sob o artigo XXXX da freguesia de XXXXXXX, em XXXX, cujo valor patrimonial tributário é superior a €1.000.000,00;
 - Em maio de 2013, o requerente constituiu o prédio em propriedade horizontal, mantendo a propriedade da totalidade do imóvel, agora composto por XX frações autónomas;
 - Pretende saber se continua abrangido pelo pagamento do Imposto do Selo - Verba 28 da TGIS, uma vez que é o único proprietário das XX frações que constituem a totalidade do edifício em questão.

I – APRECIÇÃO

1- A Lei n.º 55-A/2012 de 29/10/2012 veio alterar o artigo 1.º do CIS, e aditar à TGIS, a Verba 28, criando uma nova realidade sujeita a imposto, consubstanciada na propriedade, usufruto ou direito de superfície de prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário constante da matriz, nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) seja igual ou superior a €1.000.000,00. O imposto incide sobre o valor patrimonial tributário utilizado para efeitos de IMI, aplicando-se as taxas de 1% e 7,5%, respectivamente, às seguintes realidades:

- por prédio com afetação habitacional;
- por prédio, quando os sujeitos passivos que não sejam pessoas singulares sejam residentes em país, território ou região sujeito a regime fiscal claramente mais favorável, constante da lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças.

2 - O artigo 6.º do aludido diploma consagra sob a epígrafe "*Disposições Transitórias*", o regime legal aplicável em 2012 e bem assim para 2013. No que respeita ao ano de 2012, e para efeitos de liquidação de imposto do selo previsto na verba 28 da respetiva Tabela Geral, o facto tributário verifica-se no dia 31 de outubro de 2012. O imposto é devido pelo proprietário, usufrutuário ou superficiário do prédio a 31 de outubro de 2012, conforme artigo 8.º do CIMI por remissão do artigo 3.º n.º 3 alínea u) e artigo 2.º n.º 4 do CIS. O valor patrimonial a utilizar na liquidação do imposto corresponde ao que resulta das regras previstas no CIMI por referência ao ano de 2011. A taxa aplicável é de 0,5%, 0,8% ou 7,5%, nos termos do ponto i, ii e iii da alínea f) do n.º 1 do artigo 6.º do aludido diploma.

3 - No que respeita ao ano de 2013, a liquidação de imposto do selo - verba 28 da respetiva Tabela Geral, tem por base o valor patrimonial utilizado para efeitos de liquidação do IMI a efetuar nesse ano.

4 - O imposto do selo - verba 28 da TGIS, recai sobre os prédios urbanos, que integram a definição constante do artigo 2.º e 4.º do CIMI (artigo 67.º n.º 2 do CIS). Em consonância com o regime jurídico de propriedade horizontal previsto no artigo 1414.º e sgs. do Código Civil, o edifício fica juridicamente dividido, mesmo em relação ao proprietário, em várias frações autónomas, com individualidade jurídica própria. O proprietário deixa de ter um direito único sobre todo o edifício e passa a ter tantos direitos quantas as frações autónomas. Desta situação derivam efeitos jurídicos com relevância em matéria tributária.

5 - O CIMI dispõe sobre o conceito de prédio, elegendo como tal, a fração autónoma, constituída no regime de propriedade horizontal (artigo 2º n.º 4 do CIMI). Um edifício em propriedade total ainda que constituído por partes ou divisões suscetíveis de utilização independente, (não constituído em propriedade horizontal) integra o conceito jurídico tributário de "prédio", ou seja, uma única unidade, e o valor patrimonial tributário do mesmo é determinado pela soma das partes com afetação habitacional, e sendo este igual ou superior a €1 000 000,00, há sujeição ao imposto do selo da verba 28 da TGIS.

6 - No caso de um edifício constituído no regime de propriedade horizontal, ainda que pertencente na totalidade a um único titular, as frações autónomas que o constituem adquirem autonomia e relevância jurídico-fiscal, determinante da sua qualificação como prédios, sujeitos, sendo caso disso (VPT superior a € 1.000.000,00) a imposto do selo, nos termos do disposto no artigo 2.º n.º 4 do CIMI, e artigo 1.º do CIS e Verba 28 TGIS.

II - CONCLUSÃO

Face ao exposto, uma vez que o prédio foi constituído em propriedade horizontal em maio de 2013, o imposto do selo da verba 28 da TGIS, referente aos anos de 2014 e seguintes, apenas será devido fração a fração, e se o valor patrimonial tributário de cada fração, vier a exceder o montante de € 1.000.000,00.