

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

Artigo: 6.º

Assunto: Classificação de prédio rústico com licença de construção concedida

Processo: 2020001060 – IV n.º 18136, com despacho concordante, de 2020.09.24 da Diretora de Serviços da DSIMI

Conteúdo:

1. A questão objeto do presente pedido de informação vinculativa reside em saber como se classifica um prédio adquirido pelo requerente (prédio rústico com a área de 9 440m<sup>2</sup> com uma licença de construção para uma moradia com a área de implantação aproximada de 350 m<sup>2</sup>) e consequentemente, quais as obrigações a que aquele que se encontra vinculado.
2. Sob a epígrafe “espécies de prédios urbanos”, determina o artigo 6.º do CIMI que os prédios urbanos se dividem em habitacionais, comerciais, industriais, para serviços, terrenos para construção e outros, sendo que se consideram prédios urbanos da espécie “terrenos para construção” os terrenos situados dentro ou fora de um aglomerado urbano para os quais tenha sido concedida licença ou autorização, admitida comunicação prévia ou emitida informação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção (n.º 3 do referido artigo 6.º do CIMI).
3. Acresce que o artigo 3.º do CIMI, ao definir os prédios que devem ser classificados como rústicos, exclui da respetiva previsão os terrenos que sejam de classificar como “terrenos para construção”.
4. Logo, o prédio do requerente, total ou parcialmente destinado a construção conforme a licença de construção concedida pela competente câmara municipal, é de classificar como prédio urbano da espécie “terrenos para construção”.
5. Há lugar, portanto, à apresentação da declaração modelo 1 do IMI para avaliação e inscrição matricial deste prédio urbano da espécie “terrenos para construção”, por força do determinado na alínea b) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI, ou seja, por se ter verificado um evento que determina a alteração da classificação do prédio.
6. Essa apresentação deveria ter sido efetuada no prazo de 60 dias contados da data em que foi notificada ao sujeito passivo a concessão da licença de construção, que terá ocorrido antes da aquisição do prédio pelo requerente (recorda-se que este adquiriu o prédio rústico já com o licenciamento da construção aprovado e concedido).
7. Não tendo o anterior proprietário do prédio apresentado a declaração, cabe, agora, ao adquirente e ora requerente fazê-lo, por ser o sujeito passivo do IMI à data em que a mesma vai ser apresentada e por se presumir que tomou conhecimento dessa falta no momento da transmissão, conforme previsto no n.º 2 do artigo 13.º do CIMI.
8. Na avaliação do prédio urbano da espécie “terrenos para construção” e tendo em vista a determinação do valor patrimonial tributário que servirá de base à tributação em sede de IMI, serão seguidas as regras constantes do artigo 45.º do CIMI, delas se destacando o seguinte:

- i. O valor patrimonial tributário dos terrenos para construção é o somatório do valor da área de implantação do edifício a construir, que é situada dentro do perímetro de fixação do edifício ao solo, medida pela parte exterior, adicionado do valor do terreno adjacente à implantação;
  - ii. O valor da área de implantação varia entre 15% e 45% do valor das edificações autorizadas ou previstas, sendo essa percentagem fixada tendo em consideração as acessibilidades, a proximidade de equipamentos sociais, a existência de transportes públicos e a eventual localização em zonas de elevado valor de mercado imobiliário;
  - iii. O valor da área adjacente à construção resulta da diferença entre a área total do terreno e a área de implantação da construção ou construções e integra jardins, parques, campos de jogos, piscinas, quintais e outros logradouros, aplicando-se o coeficiente de 0,025 até ao limite de duas vezes a área de implantação e o coeficiente de 0,005 para a área excedente ao limite de duas vezes a área de implantação.
9. Logo que se torne definitivo o valor patrimonial tributário do prédio, proceder-se-á à liquidação do IMI devido, tal como previsto no nº 3 do artigo 113.º do CIMI e tendo em atenção os prazos a que se refere o artigo 116º do mesmo Código, iniciando-se a tributação no ano, inclusive, em que o prédio foi reclassificado [alínea a) do n.º 1 do artigo 8.º do CIMI], em função da respetiva titularidade a 31 de dezembro de cada um dos anos em que o IMI se mostrar devido (n.º 1 do artigo 113.º do CIMI).
10. Quando se concluírem as obras de edificação da moradia, fica o sujeito passivo (ora requerente) obrigado a apresentar nova declaração modelo 1 do IMI, no prazo de 60 dias a contar da data em que ocorra essa conclusão, para inscrição matricial do novo prédio (prédio urbano da espécie "habitação") e eliminação da matriz do prédio urbano da espécie "terrenos para construção", com efeitos a 31 de dezembro do ano da conclusão das referidas obras.
11. Esse novo prédio urbano habitacional será avaliado segundo as regras constantes dos artigos 38.º a 44.º do CIMI, sendo o seu valor patrimonial tributário o que resultar da seguinte expressão:
- $$V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$$
- em que:
- V<sub>t</sub> = valor patrimonial tributário;
  - V<sub>c</sub> = valor base dos prédios edificados;
  - A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;
  - C<sub>a</sub> = coeficiente de afetação;
  - C<sub>l</sub> = coeficiente de localização
  - C<sub>q</sub> = coeficiente de qualidade e conforto;
  - C<sub>v</sub> = coeficiente de vetustez
12. Em conclusão:
- a) O prédio em causa, total ou parcialmente destinado a construção conforme a licença de construção concedida pela competente câmara

municipal, é de classificar como prédio urbano da espécie "terrenos para construção";

- b) Ficou o requerente obrigado a apresentar a declaração modelo 1 do IMI para avaliação e inscrição matricial deste prédio urbano da espécie "terrenos para construção", no prazo de 60 dias contados da data da aquisição do prédio;
- c) Até que ocorra a conclusão das obras da moradia (prédio urbano da espécie "habitação"), é devido IMI relativamente ao prédio urbano da espécie "terrenos para construção";
- d) Se durante a fase de construção da moradia for aprovada alguma modificação à licença de construção ou ao projeto de construção aprovado pela câmara municipal que implique alteração das áreas a construir, tal facto obriga o sujeito passivo a, no prazo de 60 dias a partir da sua ocorrência, entregar nova declaração modelo 1 do IMI para avaliação do prédio urbano da espécie "terrenos para construção" em função das áreas aprovadas;
- e) Quando a moradia ficar concluída, o sujeito passivo deve, no prazo de 60 dias contados da data da conclusão das respetivas obras, apresentar declaração modelo 1 do IMI para inscrição do novo prédio;
- f) A partir do ano da conclusão das obras, inclusive, é devido IMI em relação ao prédio urbano da espécie "habitação", sendo eliminado da matriz o prédio urbano da espécie "terrenos para construção".