

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)

Artigo: 44.º, n.º 1, alínea f)

Assunto: Isenção do IMI para prédios destinados diretamente à realização dos fins da Instituição Particular de Solidariedade Social – Terreno para construção

Processo: 2017001338 – IVE n.º 12230, com despacho concordante, de 2017.07.24, da Subdiretora-Geral da Área de Gestão Tributária – Património

- Conteúdo:
1. A questão objeto do presente pedido de informação vinculativa reside em saber se, sendo a REQUERENTE uma "instituição particular de solidariedade social (IPSS)", o terreno para construção resultante da aprovação de licença de construção de um "equipamento social" pode beneficiar da isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis prevista na alínea f) do n.º 1 do artigo 44.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).
 2. Prevê o n.º 3 do artigo 6.º do CIMI que os terrenos situados dentro ou fora de um aglomerado urbano para os quais tenha sido concedida licença de construção, admitida comunicação prévia ou emitida informação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção se consideram prédios urbanos da espécie "terrenos para construção".
 3. Nestes termos, logo que a REQUERENTE obtenha licença de construção (ou ocorra qualquer dos outros factos que determinam a alteração da classificação dos prédios rústicos em prédios urbanos da espécie "terrenos para construção": admissão de comunicação prévia ou emissão de informação prévia favorável), fica esta obrigada a, no prazo de 60 dias, apresentar a declaração modelo 1 do IMI, conforme previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI, sendo que tais prédios urbanos existirão e deverão permanecer inscritos na matriz até à conclusão do edifício destinado ao "equipamento social" em causa.
 4. Paralelamente, estipula a alínea f) do n.º 1 do artigo 44.º do EBF que estão isentas de IMI as instituições particulares de solidariedade social, em relação aos prédios ou parte de prédios destinados diretamente à realização dos seus fins.
 5. Ora, para que esta isenção possa ser reconhecida, exige-se a destinação direta dos prédios à realização dos fins estatutários, entendendo-se por destinação direta a sua efetiva utilização na prossecução desses fins e não só o seu "potencial" destino posterior à realização dos mesmos, o que implica dizer que os prédios têm de estar, de facto, a ser utilizados como sede, delegações e serviços indispensáveis aos fins estatutários.
 6. Acresce que esta exigência legal de destinação direta à realização dos fins estatutários é comum a muitas outras isenções de IMI [vide alíneas b), c), d), e), f), g), h), i), j), e o) do n.º 1 do artigo 44.º do EBF], o que mostra a vontade clara do legislador de apenas isentar deste imposto os prédios ou partes de prédios que sejam, de facto, utilizados para os fins estatutários, enquanto sedes, delegações ou serviços de certas entidades, como sejam as IPSS.
 7. Nestes termos, os prédios urbanos da espécie "terrenos para construção" (ainda que com projeto aprovado para a edificação de instalações destinadas a fins assistenciais e de solidariedade) não podem beneficiar da isenção de IMI

prevista na alínea f) do n.º 1 do artigo 44.º do EBF, porque neles não são diretamente exercidos e desenvolvidos tais fins.

8. Só quando o edifício estiver concluído e ocupado pelo "equipamento social" é que, aí sim, podem estar reunidos os pressupostos de que depende o reconhecimento da isenção.

EM CONCLUSÃO:

9. Quando a REQUERENTE obtiver a licença de construção (ou ocorrer qualquer dos outros factos que determinam a alteração da classificação dos prédios rústicos em prédios urbanos da espécie "terrenos para construção": admissão de comunicação prévia ou emissão de informação prévia favorável), fica obrigada a, no prazo de 60 dias, apresentar a declaração modelo 1 do IMI, conforme previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI, sendo que tais prédios urbanos existirão e permanecerão inscritos na matriz até à conclusão do edifício destinado ao "equipamento social" em causa.

10. Os prédios urbanos da espécie "terrenos para construção" (ainda que com projeto aprovado para a edificação de instalações destinadas a fins assistenciais e de solidariedade) não podem beneficiar da isenção de IMI prevista na alínea f) do n.º 1 do artigo 44.º do EBF, porque neles não são diretamente exercidos e desenvolvidos tais fins.

11. Só se considera haver destinação direta à realização dos seus fins quando as IPSS utilizam efetivamente os prédios na prossecução desses fins, não bastando para o reconhecimento da isenção o seu potencial destino posterior à realização dos mesmos, o que equivale a dizer que os prédios têm de estar, de facto, a ser utilizados como sede, delegações e serviços indispensáveis aos fins estatutários.