

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)
Artigo: 9.º, n.º 2
Assunto: Suspensão de tributação para venda – Reabilitação urbana – Diferente utilização do prédio
Processo: 2017001515 – IVE n.º 12375, com despacho concordante, de 2017.10.19, da Diretora de Serviços da DSIMI

Conteúdo: **PEDIDO**

Nos termos do artigo 68º da Lei Geral Tributária, foi apresentado um pedido de informação vinculativa, acerca da seguinte situação jurídico-tributária:

1 – A REQUERENTE, sociedade por quotas, com o objeto social de compra de imóveis para revenda, atividade enquadrada no CAE 68100, adquiriu em 2016 um prédio urbano e contabilizou-o como "inventário";

2 – O prédio está a ser sujeito a um processo de reabilitação urbana, ao abrigo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), e é expectável que seja alterada a respetiva utilização/afetação;

3 – Questiona a REQUERENTE se o facto da atribuição ao prédio de uma afetação diferente da que consta averbada na matriz predial (Serviços) consubstancia uma "diferente utilização", para efeitos de aplicação do n.º 2 do artigo 9.º do CIMI.

ANÁLISE

1. Nos termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 9.º do CIMI, o imposto é devido a partir do terceiro ano em que um prédio figure no inventário de uma empresa que tenha por objeto a compra e venda de bens imobiliários, ou seja, de acordo com o Ofício-Circulado n.º 40093, de 26 de setembro de 2008, para beneficiar da suspensão temporária da tributação, têm que se encontrar preenchidos dois requisitos cumulativos, que são:

a) O objeto social do sujeito passivo tem que ser Compra e Venda de Bens Imobiliários (CAE 68100), comprovado através do registo no cadastro dos contribuintes; e

b) A contabilização dos imóveis tem que ser clara e inequívoca, ou seja, devem ser contabilizados como mercadorias destinadas a venda.

2. A par das demais condições e exigências legais para a aplicação da suspensão de tributação em causa, o n.º 2 do artigo 9.º prevê que, caso o sujeito passivo atribua ao prédio que beneficia da suspensão, uma utilização diferente, constitui-se devedor do imposto que tinha permanecido suspenso.

3. Relativamente aos efeitos da reabilitação urbana de um prédio, desta resultando alterações que possam determinar variação do valor patrimonial tributário (VPT) do mesmo, mas sem que haja alteração do número de fogos ou andares, mantendo-se nesse caso o artigo matricial, não decorre, por si só, a consubstanciação de uma "diferente utilização" do prédio objeto da suspensão de tributação.

4. No entanto, se da intervenção de reabilitação urbana resultar um prédio melhorado, modificado ou reconstruído que implique a respetiva inscrição num

novo artigo matricial, o prédio em causa será eliminado, dando origem a um prédio novo, verificando-se, assim, a "diferente utilização" daquele face à finalidade de venda inicialmente considerada.

5. Neste cenário, o prédio melhorado, modificado ou reconstruído é um prédio objetivamente diferente do que lhe deu origem, face à intervenção urbanística sofrida, pelo que o destino dado ao prédio original não foi a sua revenda, mas sim a respetiva transformação numa realidade física diferente, aplicando-se o estatuído no n.º 2 do artigo 9.º do CIMI.