

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

Artigo: 41º

Assunto: Prédios urbanos habitacionais que preenchem o conceito de "habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados"

Processo: 2019000600 – IVE n.º 15540, com despacho concordante de 2019.06.14 da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira

- Conteúdo:
1. A questão objeto do presente pedido de informação vinculativa reside em saber quais os prédios urbanos habitacionais que preenchem o conceito de "habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados" constante do artigo 41º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), em cuja avaliação é aplicável o correspondente coeficiente de afetação (0,70).
 2. A aplicação do coeficiente de afetação de 0,70 aos prédios urbanos que constituem "habitação social sujeita a regimes legais de custos controlados" depende da interpretação desse mesmo conceito nos termos em que este se encontra previsto no artigo 41º do CIMI.
 3. Ora, sobre essa interpretação, desde 2012, tem sido entendimento na Autoridade Tributária e Aduaneira:
 - a) Os atuais regimes legais de construção de habitação a custos controlados tiveram origem no Decreto-Lei nº 794/76, de 5 de novembro, a chamada Lei dos Solos, que substituiu as disposições do Decreto-Lei nº 576/70, de 24 de novembro, definindo os princípios e normas fundamentais sobre a política de solos e concentrando e sistematizando dispositivos dispersos por leis avulsas;
 - b) O nº 1 do artigo 6º daquele decreto-lei passou a dispor que, na execução de qualquer plano de expansão, desenvolvimento ou renovação urbanas, ou de criação de novos aglomerados, seriam sempre fixados os números ou percentagens dos fogos a construir sujeitos a fixação ou controlo dos valores das rendas ou dos preços de venda, além dos destinados a habitação social;
 - c) O nº 2 do mesmo artigo acrescentou que as características técnicas e os valores máximos do custo de construção, das rendas ou dos valores de venda das habitações sociais seriam fixados, segundo as circunstâncias, por portaria do Ministro da Habitação, Urbanismo e Construção;
 - d) A base legal da construção social a custos controlados teve, assim, origem no mencionado nº 1 do artigo 6º do DL nº 794/76, de 5 de novembro;
 - e) Com base no nº 2 do mesmo artigo, o Governo considerar-se-ia habilitado, não apenas para fixar as características técnicas e os valores máximos do custo da construção, das rendas ou dos valores de venda das habitações sociais, como para definir o conceito de habitação social, até então utilizado em legislação diversa;
 - f) Assim, nos termos da Portaria nº 580/83, de 17 de maio, passariam a ser consideradas habitações sociais as habitações de custos controlados promovidas pelas câmaras municipais, pelas cooperativas de habitação económica, pelas instituições particulares de solidariedade social e pela

- iniciativa privada com o apoio financeiro do Estado e destinadas a venda ou a arrendamento nas condições de acesso estabelecidas por esse diploma legal;
- g) O nº 2 dessa Portaria completaria essa definição dizendo que, para efeitos do nº 1, são consideradas habitações de custos controlados as que obedeçam aos limites de área bruta fixados para cada uma das tipologias instituídas no nº 3 e aos limites de construção referidos no nº 8;
 - h) Essa definição de habitações sociais a custos controlados seria mantida pelo nº 1 da Portaria nº 828/88, de 29 de dezembro, que revogou a Portaria nº 580/83, de 17 de maio;
 - i) A Portaria nº 500/97, de 21 de julho, que revogou a Portaria nº 828/88, de 29 de dezembro, alterou o conceito de habitação a custos controlados. Nos termos da alínea a) do seu nº 1, habitações a custos controlados passaram a ser as promovidas, independentemente da natureza jurídica da entidade promotora, com o apoio do Estado e obedeçam aos parâmetros, limites e valores estabelecidos na Portaria, sendo que a alínea b) do nº 2 integrou nesse conceito as unidades residenciais para realojamento de populações, desde que justificados pelo promotor o seu dimensionamento e necessidade;
 - j) Esta Portaria foi, entretanto, revogada pela Portaria nº 65/2019, de 19 de fevereiro, cujo nº 1 determina que são consideradas habitações de custos controlados as habitações e as unidades residenciais construídas ou reabilitadas com o apoio do Estado, que obedeçam aos limites de área e de preço de venda ou de renda estabelecidos nos termos dessa Portaria;
 - k) O conceito de habitação social sujeita a regimes de custos controlados está, assim, expressamente, definido na lei, pelo que a aplicação do coeficiente de afetação de 0,70 constante do artigo 41º do Código do IMI depende de conformação prestada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana de que o prédio a avaliar foi construído ao abrigo do regime de construção de habitação de custos controlados, tanto mais que é da exclusiva competência desse Instituto a classificação de qualquer prédio urbano como habitação social de custos controlados, para efeitos de aplicação da taxa reduzida do IVA, conforme entendimento sancionado por despacho de 3 de Maio de 2006 do Subdiretor-Geral da respetiva área;
 - l) Este entendimento é, por identidade de razão, extensivo ao artigo 41º do Código do IMI, não cabendo ao perito avaliador substituir-se ao IHRU;
 - m) A aplicação do coeficiente de 0,70 constante do artigo 41º do Código do IMI constitui um regime discriminatório excecional, que não pode, por isso, ser objeto de integração analógica, conforme previsto no artigo 11º do Código Civil, razão por que não pode ser entendida como habitação social de custos controlados a habitação social que não tenha sido construída segundo os exigentes parâmetros definidos nas sucessivas Portarias já mencionadas.

Em conclusão:

- a) O artigo 41º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, ao estabelecer a aplicação do coeficiente de afetação de 0,70 à habitação sujeita a regimes legais de custos controlados, remeteria a definição dos pressupostos desse coeficiente de afetação menos elevado para a legislação reguladora da habitação social a custos controlados;
- b) O conceito e parâmetro da habitação social a custos controlados vêm, atualmente, definidos na Portaria nº 65/2019, de 19 de fevereiro;
- c) Não cabem nesse conceito e parâmetros as casas económicas e de renda económica que não tenham sido construídas ao abrigo dos parâmetros definidos nas várias Portarias que fixaram o conceito de habitação social de custos controlados;
- d) Porque excecional, o artigo 41º do CIMI não é suscetível de integração analógica a casos não previstos;
- e) Cabe ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, nos casos em que a AT não disponha da informação necessária, informar sobre se o prédio urbano a avaliar é considerado habitação social de custos controlados ao abrigo do quadro normativo anteriormente exposto.