

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

Artigo: 2.º e alínea d) do n.º 1 do artigo 13.º

Assunto: Imposto Municipal sobre Imóveis – inscrição matricial de edificações e construções efetuadas sobre terrenos do domínio público do Estado, em áreas de jurisdição portuária, por concessionários de serviço público ou de uso privativo

Processo: 2021001458 – IV n.º 21980, com despacho concordante, de 2021.09.02, da Diretora de Serviços da Direção de Serviços do Imposto Municipal sobre Imóveis

- Conteúdo:
1. No presente pedido de informação vinculativa foi requerido o esclarecimento das seguintes questões:
    - a) As edificações construídas sobre terrenos do domínio público do Estado, nas áreas de jurisdição portuária, por concessionários de serviço público ou de uso privativo estão sujeitas a IMI?
    - b) Em caso afirmativo, quem é o sujeito passivo do imposto e sobre quem recai a obrigação de requerer a respetiva inscrição matricial?
    - c) Esta obrigação declarativa abrange as infraestruturas, como cais, terraplenos ou vias de circulação rodoviária ou ferroviária, ainda que construídas pelo concessionário?
  2. Sob a epígrafe “conceito de prédio”, determina a 1.ª parte do n.º 1 do artigo 2.º do CIMI que, para efeitos de IMI, prédio é toda a fração de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico.
  3. Esta 1.ª parte da norma prevê as situações em que a titularidade da fração de território e das eventuais águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência, se confundem na mesma pessoa singular ou coletiva (o titular do terreno é-o, também, do que lá estiver implantado ou assente, sejam explorações de águas, plantações ou construções e edifícios).
  4. Acrescenta, depois, a 2.ª parte da mesma disposição legal que são, também, prédios para efeitos de IMI, as águas, plantações, edifícios e construções, nas circunstâncias anteriores (que façam parte do património de uma pessoa singular ou coletiva e, em circunstâncias normais, tenham valor económico), dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, com o mesmo carácter de permanência, embora situados numa fração de território que constitua parte integrante de um património diverso ou que não tenha natureza patrimonial (terrenos do domínio público, por exemplo, como é o caso concreto referido no presente pedido de informação vinculativa).
  5. Ou seja, contrariamente à 1.ª parte (em que a titularidade do terreno e a titularidade do que lá estiver implantado ou assente é a mesma, é pertença da mesma pessoa), na 2.ª parte prevêem-se os casos em que o terreno pertence a uma determinada pessoa singular ou coletiva e as

águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com caráter de permanência são da titularidade de pessoa distinta.

6. Esta 2.<sup>a</sup> parte do n.º 1 do artigo 2.º do CIMI abrange, assim, as situações em que o terreno é prédio para efeitos de IMI (por ser da titularidade de privados ou por integrar o domínio privado do Estado) e as situações em que o terreno não é prédio para efeitos de IMI (por fazer parte do domínio público do Estado).
7. Aqui, importa salientar que os bens dominiais, independentemente de serem titulados pelo Estado, pelas Regiões Autónomas ou pelas Autarquias Locais, não se subsumem no instituto de prédio para fins fiscais conceptualizado no n.º 1 do artigo 2.º do CIMI, decorrendo esta conclusão do facto de serem esses bens inapropriáveis, porque estão submetidos a regimes de direito público e, como tal, fora do comércio jurídico privado, adquirindo a característica essencial de inalienabilidade que veda a possibilidade desses bens poderem ser objeto de atos ou contratos de direito civil, bem como de direitos de propriedade ou de regimes de posse de Direito Privado.
8. Depois, os n.ºs 2 e 3 do mesmo artigo 2.º do CIMI esclarecem que o caráter de permanência exigido no n.º 1 se afere pelos fins não transitórios a que os edifícios e construções, ainda que móveis por natureza, estão afetos (o exercício de uma atividade de natureza comercial ou industrial, por exemplo), sendo que tal caráter de permanência se presume quando tais edifícios e construções estiverem assentes no mesmo local por um período superior a um ano.
9. Em qualquer das situações, sejam as previstas na 1.<sup>a</sup> parte ou as que se subsumem à 2.<sup>a</sup> parte do conceito de prédio para efeitos de IMI, perante uma determinada realidade física, para que possamos concluir que estamos em presença de um “prédio”, têm de estar verificados três elementos que compõem o referido conceito constante do n.º 1 do artigo 2º do CIMI:
  1. O **elemento físico**: a existência de uma fração de território com eventuais explorações de águas, plantações, edifícios ou construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com caráter de permanência;
  2. O **elemento jurídico**: que essa fração de território com eventuais explorações de águas, plantações, edifícios ou construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com caráter de permanência, faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva;
  3. O **elemento económico**: que essa fração de território com eventuais explorações de águas, plantações, edifícios ou construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com caráter de permanência, que faz parte do património de uma pessoa singular ou coletiva, em circunstâncias normais, tenha valor económico.
10. Ora, os edifícios e construções feitos pelos concessionários ou titulares de

usos privativos de domínio público em terrenos que integram o domínio público do Estado e que se encontram sob gestão das administrações portuárias, preenchem os elementos estruturais do conceito de prédio constante do artigo 2.º do CIMI, a saber:

1. O **elemento físico** – realidade física, composta pelos edifícios ou construções, com implantação direta no solo, com carácter de permanência porque destinados a um fim não transitório (afetação a habitação, comércio, indústria ou serviços, factual ou titulada por licença para esse fim);
  2. O **elemento jurídico** – tais realidades físicas configuram coisas corpóreas, objeto de um direito de propriedade singular e que integra a esfera jurídica patrimonial de uma pessoa jurídica;
  3. O **elemento económico** – essas coisas (edifícios ou construções) têm valor económico que advém, desde logo, de, em circunstâncias normais, servirem de suporte à utilização que lhes é dada e que constitui um bem económico transacionável no mercado.
11. É certo que os terrenos (as frações de território) em que os edifícios e construções estão implantados não são da titularidade das entidades proprietárias desses mesmos edifícios e construções, mas isso não é suficiente para os afastar de tributação em sede de IMI, já que o conceito de prédio constante do n.º 1 do artigo 2.º do CIMI prevê ambas as situações, tanto aquelas em que a titularidade do terreno e a titularidade das construções se confunde na mesma pessoa (1.ª parte), como aquelas em tais titularidades são distintas (2.ª parte), já que os edifícios e construções são feitos em terrenos alheios ao abrigo de um contrato de concessão ou de outro qualquer contrato que permita a utilização privativa de bens do domínio público do Estado (como no caso aqui em apreciação), como o poderiam ser no âmbito de eventual direito de superfície, de cessão de exploração ou outros.
12. Reitera-se, assim, a conclusão de que os edifícios e outras construções implantados nos terrenos integrantes do domínio público do Estado, sob gestão das administrações portuárias, por entidades concessionárias ou titulares de usos privativos de domínio público, constituem prédios para efeitos de IMI, por, em relação a tais realidades físicas, se mostrarem verificados os elementos estruturais do conceito de prédio fixado no n.º 1 do artigo 2.º do CIMI (físico, jurídico e económico), conforme antes demonstrado.
13. Sendo tais edifícios e construções da titularidade das entidades que os efetuam, são estas sujeitos passivos do IMI relativo a esses mesmos edifícios e construções, nos termos constantes do n.º 1 do artigo 8.º do CIMI.
14. Assim, por determinação da alínea d) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI, isso obriga as entidades proprietárias desses edifícios e construções à apresentação da declaração modelo 1 do IMI, bem como dos documentos que a devem acompanhar (plantas de arquitetura das construções correspondentes às telas finais aprovadas pela competente câmara

municipal ou fotocópias das mesmas autenticadas e, no caso de construções não licenciadas, plantas da sua responsabilidade, conforme previsto no n.º 2 do artigo 37.º do CIMI), no prazo de 60 dias contados da data da conclusão das respetivas obras.

15. De fora desta qualificação como prédios para efeitos de IMI ficam todas as infraestruturas que, pela sua natureza ou porque o contrato de concessão ou outro contrato que titule a utilização privativa de bens dominiais expressamente o preveja, integram o domínio público do Estado desde a sua construção (cais, terraplenos, vias de circulação rodoviária e ferroviária e outras de idêntica natureza).

Em conclusão:

16. Os edifícios e outras construções implantados nos terrenos integrantes do domínio público do Estado, sob gestão das administrações portuárias, por entidades concessionárias ou titulares de usos privativos de domínio público, constituem prédios para efeitos de IMI, por, em relação a tais realidades físicas, se mostrarem verificados os elementos estruturais do conceito de prédio fixado no n.º 1 do artigo 2.º do CIMI (físico, jurídico e económico).
17. As entidades proprietárias desses edifícios e construções são sujeitos passivos do IMI relativo a esses mesmos edifícios e construções, nos termos constantes do n.º 1 do artigo 8.º do CIMI.
18. Por força do determinado na alínea d) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI, as entidades proprietárias desses edifícios e construções ficam obrigadas a apresentar a declaração modelo 1 do IMI, assim como os documentos que a devem acompanhar (plantas de arquitetura das construções correspondentes às telas finais aprovadas pela competente câmara municipal ou fotocópias das mesmas autenticadas e, no caso de construções não licenciadas, plantas da sua responsabilidade, conforme previsto no n.º 2 do artigo 37.º do CIMI), no prazo de 60 dias contados da data da conclusão das respetivas obras.
19. Esta obrigação não abrange as infraestruturas que, pela sua natureza ou porque o contrato de concessão ou outro contrato que titule a utilização privativa de bens dominiais expressamente o preveja, integram o domínio público do Estado desde a sua construção (cais, terraplenos, vias de circulação rodoviária e ferroviária e outras de idêntica natureza), já que, nessa medida, não constituem prédios para efeitos de IMI.