

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

Artigo: 2.º, 6.º, 10.º e 13.º CIMI

Assunto: Inscrição matricial de benfeitorias edificadas num terreno para construção

Processo: 2021001117 – IV n.º 20849, com despacho concordante, de 2021.09.03, da Diretora de Serviços da Direção de Serviços do Imposto Municipal sobre Imóveis

Conteúdo: **1. PEDIDO**

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

a) O REQUERENTE pretende adquirir um prédio urbano inscrito na matriz.

b) O referido prédio é um lote de terreno destinado à construção, encontrando-se implantado nele a estrutura de uma moradia em construção, para a qual se estima uma percentagem de acabamento de 55%.

c) A construção da moradia foi suspensa, encontrando-se caducado o processo de licenciamento.

d) O prédio tem valor patrimonial tributário (VPT) inscrito na matriz, não existindo referência de que aquelas benfeitorias se encontram inscritas.

e) O Requerente formula as seguintes questões:

i) As referidas benfeitorias (estrutura em construção) estão sujeitas a atualização/inscrição/avaliação matricial?

ii) Verificando - se ser devida uma atualização/inscrição/avaliação das citadas benfeitorias (estrutura em construção), quais as obrigações declarativas subjacentes?

iii) Quais as regras de avaliação aplicáveis ao terreno para construção e às benfeitorias?

2. PARECER

I – FACTOS

2 – O prédio urbano inscrito na matriz é da espécie terreno para construção, com afetação de habitação.

3 – Pelo procedimento de avaliação, com efeitos produzidos em 2020, desencadeado pelo disposto na alínea a) do n.º 3 do artigo 130.º do CIMI, foi determinado para o referido prédio um VPT.

II – DIREITO

II.a – CONCEITO DE PRÉDIO

4 – Estabelece o artigo 2.º do CIMI que "(...) *prédio é toda a fração de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com caráter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa coletiva e, em circunstâncias normais, tenha*

valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios e construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fração de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial.”.

5 – Nestes termos, podem identificar-se na norma citada três elementos caracterizadores e constitutivos do conceito fiscal de prédio:

a) Um primeiro elemento de natureza física (o elemento físico): *«...a fração de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência...»;*

b) Outro de natureza jurídica (o elemento jurídico): *«...que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva...»;*

c) E um outro de natureza económica (o elemento económico): *«...tenha valor económico...».*

6 – Para que, em face de determinada realidade física (fração de território e as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência), se possa então afirmar que estamos em presença de um prédio para efeitos de IMI, é necessário que, para além desse primeiro elemento (o elemento físico), estejam também presentes os restantes elementos (o elemento jurídico e o elemento económico), ou seja, tal fração de território e as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, tem de pertencer ao património de uma pessoa singular ou coletiva e, em circunstâncias normais, ter valor económico.

II.b – CONCEITO DE PRÉDIO URBANO, DA ESPÉCIE “TERRENO PARA CONSTRUÇÃO”

7 – Determina o n.º 3 do artigo 6.º do CIMI que se consideram *“(...) 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, e ainda aqueles que assim tenham sido declarados no título aquisitivo, exceptuando-se os terrenos em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente os localizados em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, estejam afectos a espaços, infra-estruturas ou equipamentos públicos.”.*

8 – Destarte, para que um determinado terreno deva ser classificado como “terreno para construção” basta que, relativamente ao mesmo, tenha sido concedida licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção, ou que tenha sido admitida comunicação prévia ou emitida informação prévia favorável de qualquer uma destas operações, sendo ainda considerados “terrenos para construção”, aqueles que como tal forem declarados no título aquisitivo, salvo se as entidades competentes neles impedirem qualquer das referidas operações de loteamento ou de construção.

9 – Conforme determina a Circular nº 8, de 9 de maio de 1997, da extinta Direção-Geral dos Impostos, atual Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), a qualificação de um “terreno para construção” depende da realidade física de um

terreno e da sua aptidão para construção revelada pelos índices legalmente fixados.

10 – Resulta, então que, são de classificar como prédios urbanos da espécie “terreno para construção”, os terrenos situados dentro ou fora de um aglomerado urbano que assim tenham sido declarados no título aquisitivo, e ainda aqueles em relação aos quais ocorra algum dos factos taxativamente enunciados no n.º 3 do artigo 6.º do CIMI.

II.c – CONCEITO DE PRÉDIO URBANO, DA ESPÉCIE “HABITACIONAIS”

11 – Determina o n.º 2 do artigo 6.º do CIMI que são prédio urbanos da espécie habitacionais os edifícios ou construções para tal licenciados ou, na falta de licença, que tenham como destino normal este fim.

II.d – INSCRIÇÃO DE PRÉDIO NA MATRIZ

12 – Nos termos do n.º 1 do artigo 12.º do CIMI, as matrizes prediais são registos onde constam designadamente a caracterização dos prédios, a localização, o seu VPT, a identidade dos proprietários e, sendo caso disso, dos usufrutuários e superficiários.

13 – Quanto à inscrição dos prédios nas matrizes, dispõe o n.º 1 do artigo 13.º do CIMI que:

“A inscrição de prédios na matriz e a atualização desta são efetuadas com base em declaração apresentada pelo sujeito passivo, no prazo de 60 dias contados a partir da ocorrência de qualquer dos seguintes factos:

a) Uma dada realidade física passar a ser considerada como prédio; (...).”

14 – Destarte, a partir do momento em que uma construção reúna em si os três elementos caracterizadores de um prédio – elemento físico, elemento jurídico e elemento económico – inicia-se a contagem do prazo de 60 dias para o sujeito passivo proceder à atualização da matriz predial.

15 – Pois bem, de acordo com o artigo 13.º do CIMI, a inscrição e a atualização de prédios na matriz é efetuada com base em declaração apresentada pelo sujeito passivo, que, no caso dos prédios urbanos, é denominada de declaração Modelo 1 do IMI, e deve ser entregue pelos titulares de prédios novos (a inscrever na matriz predial pela primeira vez) ou pelos titulares de prédios que, não sendo novos, nunca foram avaliados e inscritos na matriz predial urbana, ou tenham sido alterados.

16 – A declaração Modelo 1 do IMI é obrigatoriamente entregue sempre que haja necessidade de atualizar as matrizes prediais, quando tiver que ser avaliado um prédio urbano novo, ou quando ocorram factos suscetíveis de alterar o valor patrimonial de prédios urbanos já inscritos na matriz.

17 – Versa o artigo 10.º do CIMI, que se presume a conclusão ou modificação dos prédios urbanos na mais antiga das seguintes datas:

a) Em que for concedida licença camarária, quando exigível;

b) Que a declaração de inscrição na matriz indique como data de conclusão das obras;

- c) Em que se verificar uma qualquer utilização, desde que a título não precário;
- d) Em que se tornar possível a sua normal utilização para os fins a que se destina.

18 – O artigo 10.º do CIMI estabelece uma presunção legal de conclusão de prédio urbano, que deve ser atendida para efeitos de inscrição na matriz de um prédio urbano.

19 – Pelo que, tendo em conta a lista taxativa do n.º 1 do referido artigo, deve atender-se ao acontecimento que ocorrer em primeiro lugar.

20 – Ora, um prédio urbano, poderá ser considerado modificado ou concluído quando for possível declarar que se encontra preenchida qualquer uma das alíneas do n.º 1 do artigo 10.º do CIMI.

21 – Deste modo, enquanto não for concluída a edificação da benfeitoria, ou não for esta utilizada a título não precário, o prédio urbano continuará a ser da espécie "terreno para construção", não podendo ser declarado que naquele local se encontra um prédio urbano da espécie habitacional.

3. CONCLUSÃO

22 – Em face do enquadramento genérico supra, promove-se a resposta às questões colocadas na informação vinculativa, nos seguintes termos:

a) As referidas benfeitorias (estrutura em construção) estão sujeitas a atualização/inscrição/avaliação matricial?

i) A inscrição na matriz de um prédio urbano é efetuada com base em declaração apresentada pelo sujeito passivo quando uma dada realidade física passar a ser considerada como prédio.

ii) O prédio urbano inscrito na matriz foi classificado como "terreno para construção" por lhe ter sido concedida licença de operação de construção, face ao descrito pelo REQUERENTE.

iii) A benfeitoria implantada no supra referido prédio, enquanto não for objeto de licença de utilização, ou estiver efetiva e concretamente afeta a um fim habitacional, não se considera um prédio para efeitos de IMI, logo não é suscetível de ser objeto de uma declaração de atualização/inscrição/avaliação matricial.

b) Verificando - se ser devida uma atualização/inscrição/avaliação das citadas benfeitorias (estrutura em construção), quais as obrigações declarativas subjacentes?

i) A resposta a esta questão fica prejudicada pela solução apresentada na questão a).

c) Quais as regras de avaliação aplicáveis ao terreno para construção e às benfeitorias?

i) A resposta a esta questão fica prejudicada pela solução apresentada na questão a).