

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

Artigo: 2.º; 8.º e 13.º

Assunto: Imposto Municipal sobre Imóveis – inscrição matricial de construções efetuadas pelo promitente adquirente em prédio rústico objeto de contrato promessa de permuta, após despacho da câmara municipal determinando a sua demolição e decisão judicial de resolução do contrato promessa e de restituição do prédio rústico, livre e devoluto de quaisquer construções, ao promitente alienante

Processo: 2021001456 – IV n.º 21818, com despacho concordante, de 2022.01.29, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira

Conteúdo: 1. A questão objeto do presente pedido de informação vinculativa reside em saber em que nome devem ser inscritas na matriz as construções efetuadas pelo promitente adquirente num prédio rústico objeto de contrato promessa de permuta, sem que o contrato definitivo alguma vez tivesse sido celebrado, em consequência do que o tribunal declarou resolvido o contrato promessa e determinou a restituição, à promitente alienante, desse mesmo prédio rústico, livre e devoluto de quaisquer construções nele efetuadas, não tendo, até agora, sido cumprida essa decisão judicial.

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 caráter 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 caráter 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 caráter de permanência, embora situados numa fração de território que constitua parte integrante de um património diverso ou que não tenha natureza patrimonial.

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. 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.

7. Em qualquer das situações, sejam as previstas na 1.ª parte ou as que se subsumem à 2.ª 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 2.º 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.

8. Ora, as construções feitas pelo promitente adquirente no prédio rústico objeto do contrato promessa de permuta, entretanto resolvido por decisão judicial, e até que seja concretizada a sua demolição já determinada pela câmara municipal e pelos tribunais, preenchem os elementos estruturais do conceito de prédio constante do artigo 2º do CIMI, a saber:

- 1) O **elemento físico** – realidade física, composta pelos edifícios ou construções, com implantação direta no solo, com caráter de permanência porque destinados a um fim não transitório (afetação factual a comércio, indústria ou serviços);
- 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.

9. Reitera-se, assim, a conclusão de que as construções acima referidas 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.

10. Sendo tais construções da titularidade da entidade que as efetuou (o promitente adquirente do prédio rústico), é esta o sujeito passivo do IMI relativo a essas mesmas construções, nos termos constantes do n.º 1 do artigo 8.º do CIMI, devendo as mesmas permanecer averbadas em seu nome até que venham a ser demolidas.

**EM CONCLUSÃO:**

11. As construções feitas pelo promitente adquirente no prédio rústico objeto do contrato promessa de permuta preenchem os elementos estruturais do conceito de prédio constante do artigo 2.º do CIMI, pelo que constituem prédios para efeitos de IMI.

12. Uma vez que essas construções são da titularidade da entidade que as efetuou (o promitente adquirente do prédio rústico), é esta o respetivo sujeito passivo do IMI, conforme previsto no n.º 1 do artigo 8.º do CIMI, devendo as mesmas permanecer averbadas em seu nome até que venham a ser demolidas.