

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

Artigo: N.º 1 e n.º 3 do artigo 3.º

Assunto: Classificação de prédio rústico

Processo: 2021001506 – IV 22299, com despacho concordante, de 2022.12.01, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira

Conteúdo: 1 -A questão objeto do presente pedido de informação vinculativa reside em saber se ao dar de arrendamento um prédio rústico para instalação de painéis de captação de energia solar e exploração de uma central de produção e/ou armazenamento de energia elétrica, o mesmo adquire a natureza de prédio urbano.

2 - O artigo 3.º do CIMI estabelece a tipicidade da classificação de prédio rústico.

3 - Na classificação de um prédio rústico relevam duas ordens de critérios: - a localização e o destino económico.

4 - Relativamente à localização, importa a situação do prédio fora ou dentro de aglomerados urbanos, cujo âmbito é o que consta do n.º 4 daquele artigo.

5 - Conforme dispõem os n.ºs 1 e 3 do artigo 3.º do CIMI, consideram-se prédios rústicos, os terrenos que, situados fora de um aglomerado urbano, cumpram os seguintes pressupostos:

- não sejam terrenos para construção, nos termos do n.º 3 do artigo 6.º;

- não tenham por destino normal uma utilização geradora de rendimentos comerciais e industriais;

- estejam afetos ou tenham como destino normal uma utilização geradora de rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuários, incluindo os edifícios e construções situados nesses terrenos e diretamente afetos à produção daqueles rendimentos, bem como as águas e plantações que sejam dotadas de autonomia económica em relação ao terreno rústico onde se situam ou estão implantadas;

- não tendo afetação agrícola, silvícola ou pecuária, não se encontrem construídos ou disponham apenas de edifícios ou construções meramente acessórias sem autonomia económica e de reduzido valor.

6 - Devem ainda ser classificados como prédios rústicos, os terrenos situados dentro do aglomerado urbano (incluindo as situações vertidas no n.º 3 do artigo 3.º), desde que:

- por força de disposição legalmente aprovada, não possam ter utilização geradora de quaisquer rendimentos;

- só possam ser utilização geradora de rendimentos agrícolas, silvícolas e

pecuários e estejam a ter, de facto, esta afetação.

7 - A par do critério da localização, no que respeita ao critério do destino económico, um terreno deve ser classificado como rústico por estar afeto ou por ter como destino normal uma utilização geradora de rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuários, ou, caso não tenham ou possam ter qualquer dessas afetações, não se encontre construído ou disponha apenas de edifícios ou construções meramente acessórias sem autonomia económica e de reduzido valor, tudo desde que esse terreno não deva ser classificado como terreno para construção ou tenha por destino normal uma utilização geradora de rendimentos comerciais e industriais.

8 - A este respeito, importa salientar que a qualificação dos rendimentos atendível para a classificação dos prédios rústicos é a que resulta do artigo 4.º do Código do IRS.

9 - Face à previsão do artigo 3.º, a classificação de um terreno como prédio urbano nos termos do artigo 4.º do CIMI opera-se por via supletiva, ou seja, são "prédios urbanos" todos os terrenos que não devam ser classificados como rústicos, constatando-se que esta delimitação é efetuada pela negativa.

10 - No caso em apreço, o Requerente pretende saber se, ao dar de arrendamento um prédio rústico para instalação de painéis de captação de energia solar e exploração de uma central de produção e/ou armazenamento de energia elétrica, o mesmo adquire a natureza de prédio urbano.

11 - Antes de mais, salienta-se que, de acordo com o Plano Diretor Municipal do Município respetivo, o referido prédio está localizado em território classificado como solo rural, sob a tipologia de espaço de uso múltiplo agrícola e florestal, não sendo evidentes nos documentos disponibilizados pela requerente outras características que permitam considerar que esse prédio esteja inserido em aglomerado urbano.

12 - Apesar se prever que o prédio do Requerente deixará de ter por destino normal, nomeadamente, uma utilização geradora de rendimentos agrícolas ou silvícolas (tal como estes são considerados para efeitos de IRS), tal não é decisivo para que o mesmo não possa manter a classificação como "rústico".

13 - De facto, prevendo-se que o terreno rústico será arrendado a uma empresa para nele instalar uma central solar, assinala-se que o arrendamento, previsto no Capítulo IV do Título II do Código Civil, é um contrato obrigacional pelo qual o proprietário de uma coisa imóvel, por exemplo, de um prédio rústico, na qualidade de locador/senhório, permite a outro, na qualidade de arrendatário, o gozo temporário desse prédio, sem que haja a transmissão do respetivo direito de propriedade.

14 - Logo, as construções que o arrendatário efetue nesse terreno a coberto do contrato de arrendamento gozam de autonomia económica e patrimonial face ao terreno onde ficarão implantadas.

15 - Às construções criadas pelo arrendatário será aplicável a doutrina administrativa da Circular n.º 2/2021 da AT, para a classificação como prédio urbano da central produtora de energia elétrica com fonte na energia solar. E

desta resulta que, nos casos em que a central solar tenha uma autonomia económica face ao território em que está assente ou implantada - por ser um elemento patrimonial diferente do(s) que respeita(am) ao território -, esses terrenos não fazem parte da central.

16 - Ora, é o que ocorre no caso em apreço, dado que, por força do contrato de arrendamento, as construções do arrendatário serão autónomas em termos económicos e patrimoniais face ao prédio rústico onde irão ser implantadas, não existindo coincidência da titularidade das mesmas com o prédio rústico, constituindo desta forma, um prédio novo e distinto, com uma inscrição matricial autónoma.

17 - Pelo que, as características relativas à central solar - conexas com a sua construção e a respetiva afetação à indústria - não têm impacto direto, para efeitos tributários, nas características patrimoniais e económicas do prédio rústico da requerente.

18 - Assim, o terreno em causa, por estar situado fora do aglomerado urbano, não ser classificável como terreno para construção e não dispor, na esfera da requerente, de um destino normal a uma utilização geradora de rendimentos comerciais e industriais, será rústico se cumprir com os pressupostos de alguma das alíneas do n.º 1 do artigo 3.º do CIMI.

19 - Face ao disposto na alínea a) do referido n.º 1, é previsível que o terreno não estará afeto ou ter por destino uma utilização geradora de rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuárias quando as construções do arrendatário constitutivas da central solar estiverem implantadas, pelo que se pode concluir que esta norma não seria aplicável para classificar o mencionado terreno como rústico.

20 - Contudo, uma vez que as construções que naquele terreno poderão vir a ser implantadas, após a celebração do contrato de arrendamento, são autónomas em termos patrimoniais e económicos - com inscrição matricial própria -, o terreno em si não disporá de quaisquer construções na esfera da requerente, pelo que a classificação do mesmo como prédio rústico decorre do previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 3.º CIMI.

21 - Face ao exposto e de acordo com a interpretação articulada das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 3.º do CIMI, é então de concluir que, estando o terreno classificado como prédio rústico e considerando-se as futuras construções da central solar autónomas face àquele terreno, em decurso da respetiva utilização estar a ser facultada através de um arrendamento do imóvel, mantêm-se os pressupostos para que a respetiva classificação como prédio rústico seja mantida.