

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Artigo/Verba: Art.3º - Prédios rústicos

Assunto: Pretende-se saber se o proprietário ao celebrar contrato de arrendamento, para instalação de monoblocos, aquele prédio rústico adquire a natureza de prédio urbano.

Processo: 26855, com despacho de 2024-12-30, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - Património, por delegação

Conteúdo:

1. De acordo com o quadro legal vigente, nos termos do artigo 3.º do Código do IMI na classificação de um prédio rústico relevam duas ordens de critérios: - a localização e o destino económico.
2. 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.
3. Conforme dispõem os n.ºs 1 e 3 do artigo 3.º do Código do IMI, 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. No caso em apreço, o Requerente pretende arrendar parte do prédio rústico, para aí serem instalados monoblocos, com carácter provisório.
8. A este respeito, importa salientar que a presente informação está alicerçada

na caracterização do caso e nos factos apresentados pelo Requerente no seu pedido de informação.

9. Antes de mais, relativamente ao prédio rústico e no plano do destino económico, salienta-se que, apesar se prever que o mesmo não terá por destino normal, nomeadamente, uma utilização geradora de rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuários (tal como estes são considerados para efeitos do artigo 4.º do Código do IRS), tal não é decisivo para que o mesmo não possa manter a classificação como "rústico".

10. Pois, como se viu, a destinação das construções que nele ficarão assentes ao abrigo do contrato de arrendamento, dotadas de autonomia económica e jurídica face a esse terreno, pode não perigar a verificação dos pressupostos previstos, quer na alínea b) do n.º 1, quer no n.º 2, ambos do artigo 3.º do CIMI, para a subsistência da classificação como rústico.

11. Já quanto ao critério da localização, não existindo evidências no pedido apresentado que o prédio está ou não integrado num aglomerado urbano delimitado nos termos do n.º 4 do artigo 3.º do CIMI, ou seja, que está situado dentro do perímetro legalmente fixado por instrumentos de gestão territorial ou num núcleo com um mínimo de 10 fogos servidos por arruamentos de utilização pública (cujo perímetro é delimitado por pontos distanciados 50 m do eixo dos arruamentos, no sentido transversal, e 20 m da última edificação, no sentido dos arruamentos), é cauteloso referir que, se o terreno está localizado naquele aglomerado, a sua classificação tributária como rústico pode estar desconforme com a legislação.

12. E tal pode ocorrer, não pela questão do arrendamento a celebrar, mas porque anteriormente a sua classificação como rústico já não se justificaria por falência dos pressupostos exigidos pelo artigo 3.º para a manutenção dessa classificação.

13. Nesse caso, o terreno localizado em aglomerado urbano teria de ser classificado como urbano, podendo reconduzir-se à espécie do tipo "outros" nos termos da alínea d) do n.º 1 e alínea a) do n.º 6 do artigo 6.º do Código do IMI.

14. Porém, como referido, não existindo no requerimento apresentado evidências sobre a localização do terreno em aglomerado urbano ou em território assim classificado nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, considera-se como pressuposto desta informação que a atual classificação rústica do prédio se mantenha.

15. No tocante, à instalação dos monoblocos que o Requerente efetue nesse prédio rústico a coberto do contrato de arrendamento, estes gozam de autonomia económica e patrimonial face ao terreno onde ficarão implantadas, pelo que importa analisar também se constituem prédio para efeitos tributários.

16. De acordo com o artigo 2.º n.º 1 do Código do IMI, "(...) prédio é toda a fracção 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, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fracção de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial."

17. Ora, em síntese, para que uma determinada realidade territorial possa ser considerada como prédio tem de reunir os seguintes atributos: - o atributo físico, o atributo jurídico e o atributo económico.

18. Acrescenta o n.º 2 do artigo 2.º do Código do IMI que "Os edifícios ou construções, ainda que móveis por natureza, são havidos como tendo carácter de permanência quando afetos a fins não transitórios."

19. Assim, atendendo a informação prestada pelo Requerente, as instalações dos monoblocos têm carácter transitório, pois vão ser instaladas pelo período máximo de 2 anos, o que faz com que não reúnam os pressupostos do artigo 2.º do CIMI, ou seja, não estamos perante prédio para efeitos de IMI.

20. Em conclusão:

Relativamente ao prédio rústico, a instalação das construções do Requerente a coberto de um contrato de arrendamento, com autonomia económica e jurídica face a esse terreno, não põe em causa os pressupostos da destinação económica que é exigida para a classificação do terreno como prédio rústico nos termos do artigo 3.º do CIMI. Relativamente às construções do Requerente, não obstante ficarem assentes no terreno por período superior ao previsto na presunção disposta no n.º 3 do artigo 2.º do CIMI, o declarado carácter transitório da sua existência não permite a subsunção das mesmas no conceito de prédio para efeitos do CIMI.