

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT)
- Artigo: 17.º, n.º 1
- Assunto: Consequências da celebração de um contrato de arrendamento (destinado a serviços) no logradouro de um imóvel adquirido para habitação própria e permanente
- Processo: 2017000753 - IVE n.º 12295, com despacho concordante de 20.09.2017, da Diretora-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira
- Conteúdo: Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária foi apresentado um pedido de informação vinculativa relativamente às consequências da celebração de um contrato de arrendamento (para instalação da sede e dos serviços administrativos de uma sociedade) do logradouro de um imóvel adquirido para habitação própria e permanente.

Alega, o requerente:

- 1- Ter adquirido um imóvel para sua habitação própria e permanente, cujo logradouro pretende arrendar;
- 2- O logradouro aparece descrito na escritura mas não é evidenciado na descrição da matriz predial;
- 3- A afetação inicial do imóvel - habitação própria e permanente - manter-se-á inalterada.

Tendo por base estes factos, o requerente, pretende informação vinculativa sobre o seguinte:

- O arrendamento do logradouro irá prejudicar a redução de taxas da al. a) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT e conduzir à aplicação do previsto na al. a) do n.º 7 do art.º 11.º do CIMT?
- A consequência para a perda da redução de taxas da al. a) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT será a aplicação das taxas da al. b) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT ou a taxa da al. d) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT?

I – APRECIACÃO

No caso em apreço, o requerente adquiriu um prédio urbano com o benefício da redução de taxas da al. a) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT, previsto para a aquisição de prédios urbanos destinados exclusivamente à habitação própria e permanente do adquirente.

No entanto, agora, pretende arrendar o logradouro do prédio a uma sociedade, para instalação da sede e dos serviços administrativos desta.

Pois bem, a celebração do contrato de arrendamento do logradouro do prédio, terá como consequência imediata a perda do benefício de redução de taxas de que usufruiu na aquisição do prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

Isto porque, a al. a) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT, prevê a aplicação de taxas de IMT mais reduzidas na *"aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e*

permanente”.

E, o n.º 7 do art.º 11.º do CIMT, determina que: *“Deixam de beneficiar igualmente de isenção e de redução de taxas previstas no artigo 9.º e nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 17.º as seguintes situações: a) Quando aos bens for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da aquisição, salvo no caso de venda (...)”.*

Atendendo a que, o arrendamento do logradouro, terá como destino a instalação da sede e dos serviços administrativos de uma sociedade, o prédio deixará de estar “exclusivamente” afeto à habitação, conforme exige a al. b) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT.

Restará, como tal, aplicar à aquisição, a taxa da al. d) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT – 6,5% -, prevista para a aquisição de outros prédios urbanos, isto é, prédios urbanos que não se destinem exclusivamente à habitação própria e permanente do adquirente ou à habitação.

II – CONCLUSÃO

Pelo exposto, conclui-se que, caso o requerente celebre um contrato de arrendamento do logradouro do prédio, destinando-o à instalação da sede e dos serviços administrativos de uma sociedade, ficará sem efeito a redução de taxa, prevista na al. a) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT, devendo solicitar, no prazo de 30 dias, a respetiva liquidação, conforme estabelece o art.º 34.º do CIMT, à qual é aplicável a taxa da al. d) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT.