

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
Artigo/Verba:	Art.7º - Isenção pela aquisição de prédios para revenda
Assunto:	Isenção de IMT pela aquisição de prédios para revenda. Caducidade: Destino diferente. Transformação da Casa da Porteira em fração autónoma [Art.º 11.º n.ºs 5 e 10 do CIMT]
Processo:	25991, com despacho de 2024-04-24, do Diretor-Geral
Conteúdo:	I - INTRODUÇÃO

Vem a Consulente, solicitar a prestação de informação vinculativa, pretendendo ver esclarecida questão reportada à redação do n.º 10, aditado ao artigo 11.º do CIMT pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

II - FACTOS

No pedido de informação a Consulente refere que:

- i. Em 31.10.2023 adquiriu um prédio urbano, em propriedade total com unidades suscetíveis de utilização independente.
- ii. O referido prédio está inscrito na matriz predial urbana da freguesia de, sob o artigo
- iii. À data da aquisição, a Consulente, que dispõe do CAE para revenda de imóveis, não reunia as condições para beneficiar da isenção do artigo 7.º do CIMT.
- iv. Mencionou na escritura que o imóvel adquirido se destinava a revenda.
- v. Pretende constituir o prédio em regime de propriedade horizontal, com as 13 unidades que o compõem, e que correspondem às 12 unidades independentes constantes da caderneta predial, a que se soma a casa da porteira, a qual embora não evidenciada na caderneta, consta da certidão de registo predial e da licença de utilização.
- vi. As unidades a constituir em propriedade horizontal, incluindo a casa da porteira, não sofrerão qualquer alteração, mantendo a sua afetação.

III - QUESTÃO

Refere a Consulente, que de acordo com algumas informações vinculativas consultadas, aquela pretensão não prejudicava a isenção de IMT para revenda.

No entanto, questiona se, considerando as alterações introduzidas pela Lei Mais Habitação ao artigo 11.º do CIMT, a inclusão da casa da porteira no título de

constituição da propriedade horizontal, determina a perda do benefício fiscal da isenção de IMT na compra de prédios para revenda.

IV- ANÁLISE

1. A Consulente, sociedade por quotas, detentora do CAE 68100, adquiriu o suprarreferido imóvel, tendo em vista a sua revenda.

Como informação relevante atinente ao imóvel destaca-se:

2. No registo predial o imóvel está descrito como "[e]dificio composto de duas lojas no rés-do-chão, 5 andares e habitação da porteira".

3. Em nota constante da licença de utilização pode ler-se que "um dos fogos situados no r/c, atrás, é destinado à habitação da porteira".

4. Da consulta aos elementos constantes da caderneta predial, constata-se tratar-se de um prédio constituído em propriedade total com 12 divisões suscetíveis de utilização independente, correspondendo a duas lojas no rés-do-chão e a cinco andares divididos em direito e esquerdo, não se fazendo qualquer menção à casa da porteira.

Importa para a presente análise perceber o regime jurídico a que está sujeita a Casa da Porteira.

5. De acordo com o estabelecido na al. c) do n.º 2 do artigo n.º 1421.º do Código civil, que tem por epígrafe "Partes comuns do prédio", presumem-se comuns as dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro.

DO ENTENDIMENTO DE DESTINO DIFERENTE, PARA EFEITOS DE ISENÇÃO NA COMPRA DE IMÓVEIS PARA REVENDA

6. De acordo com o normativo vigente até à entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, diploma que aprovou medidas no âmbito da habitação e procedeu a diversas alterações legislativas, resultava pacífico o entendimento espelhado nalgumas informações vinculativas, de que a alteração do regime jurídico a que ficava sujeito o imóvel, consubstanciada na passagem de prédio em propriedade total (com andares e ou divisões suscetíveis de utilização independente) para prédio em propriedade horizontal, composto por frações autónomas, não configurava por si só um destino diferente do da revenda, porquanto não implicava ou se traduzia numa alteração substancial do bem, não implicando alterações à sua estrutura ou ao número de divisões.

7. Deste modo, e de acordo com aquele entendimento, se aos andares ou divisões suscetíveis de utilização independente identificados na matriz, viesse a corresponder o mesmo número de frações autónomas, i.e., se a alteração a efetuar se reportasse unicamente ao regime jurídico do imóvel, tal modificação, não obstava ao reconhecimento ou à manutenção do benefício fiscal estabelecido no artigo 7.º do CIMT.

8. A Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, aditou o n.º 10 ao artigo 11.º do CIMT. Através deste número o legislador indica sem caráter taxativo ou exaustivo, alguns tipos de factos ou procedimentos, quer sobre o próprio bem imóvel, como sejam a conclusão de obras de edificação ou de melhoramentos, quer a ele relativos (como se retira da

expressão "ou outras alterações"), que podendo ditar a variação do seu valor patrimonial tributário, configuram destino diferente, para efeitos do disposto no n.º 5 do mesmo artigo.

Dito isto, importa agora aferir se a factualidade apresentada no presente PIV se reconduz à situação suprarreferida.

9. Desde logo se refere que a factualidade em apreço está sujeita à disciplina decorrente dos artigos 7.º e 11.º do CIMT na redação dada pela Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, uma vez que a aquisição do imóvel teve lugar já depois da entrada em vigor deste diploma legal.

10. A dúvida colocada neste PIV prende-se com a importância a conferir à integração da Casa da Porteira como fração autónoma na propriedade horizontal a constituir.

Vejam os,

11. O valor patrimonial da Casa da Porteira, não se encontra refletido no VPT do imóvel constituído em Propriedade total. A consulta à matriz espelha unicamente o valor patrimonial relativo a doze divisões suscetíveis de utilização independente, das não constando a referida Casa da Porteira.

12. E isto porque a Casa da Porteira não tem, enquanto parte-comum, qualquer autonomia patrimonial, e, como tal, não é suscetível de ser objeto de um direito de propriedade individualizado ou exclusivo.

13. A alteração pretendida pela Consulente não se limita à alteração do regime jurídico a que ficará sujeito o prédio em questão, na medida em que a Casa da Porteira, até então parte-comum do prédio, sem valor patrimonial autonomizado, deixa de integrar as partes comuns, passando a constituir uma fração autónoma com um VPT próprio, podendo vir a ser objeto de um direito de propriedade individualizado.

14. Deste modo, com a constituição da propriedade horizontal nos moldes pretendidos pela Consulente, a um prédio em propriedade total com 12 divisões suscetíveis de utilização independente, irá suceder um edifício em propriedade horizontal composto por 13 frações autónomas, a que corresponderão 13 prédios para efeitos tributários, pois de acordo com o disposto no n.º 4 do artigo 2.º do CIMI, para efeitos de IMI (e também de IMT por remissão expressa operada pelo n.º 2 do artigo 1.º do CIMT), " () cada fração autónoma, no regime de propriedade horizontal é havida como constituindo um prédio".

15. A subtração da área da Casa da Porteira à área comum, e a sua posterior alocação e autonomização patrimonial sob a forma de fração autónoma, importa uma alteração ao nível da composição ou distribuição de áreas entre partes-comuns no regime de compropriedade e frações autónomas passíveis de propriedade individual.

16. Pelo que facilmente se constata, que com a alteração pretendida pela Consulente a soma do VPT das treze frações autónomas do edifício constituído em propriedade horizontal, não será coincidente com a soma do VPT das doze divisões suscetíveis de utilização independente, do prédio em propriedade total que lhe deu origem, determinando inevitavelmente uma variação do VPT.

17. Ora, nos termos do n.º 10 do artigo 11.º do CIMT, " [p]ara efeitos do disposto no n.º 5, considera-se destino diferente a conclusão de obras, de edificação ou de melhoramento, OU OUTRAS ALTERAÇÕES que possam determinar variação do seu

valor patrimonial tributário" (evidência de texto em maiúsculas nosso).

18. Nesta conformidade, a alteração pretendida pela Consulente, ao pressupor a subtração da Casa da Porteira às partes-comuns do prédio, transformando-a numa fração autónoma, a que corresponderá um VPT próprio que irá acrescer ao das outras doze frações, materializa uma alteração que determina variação do valor patrimonial tributário, situação que configura destino diferente para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 11.º, obstando ao reconhecimento da isenção estabelecida no artigo 7.º do CIMT.

V - CONCLUSÕES

1. A situação factual apresentada pela Consulente, de modificação do regime jurídico do bem imóvel adquirido, de propriedade total para propriedade horizontal, com a inclusão da Casa da Porteira como fração autónoma a acrescer às doze frações em que se transformarão as divisões preexistentes, configura uma alteração que determina variação do seu valor patrimonial tributário.

2. Em face do exposto, conclui-se que a referida alteração nos moldes anteriormente descritos, tem enquadramento nas "OUTRAS ALTERAÇÕES" previstas na segunda parte do n.º 10 do artigo 11.º, do CIMT, e configura destino diferente para efeitos do disposto no n.º 5 do mesmo artigo, obstando ao reconhecimento da isenção estabelecida no artigo 7.º do CIMT.