

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
Artigo/Verba:	Art.11º - Caducidade das isenções
Assunto:	Consequências da afetação a Alojamento Local, na modalidade de Estabelecimentos de hospedagem (Hostel), de um prédio adquirido para habitação.
Processo:	26681, com despacho de 2024-07-10, do Diretor de Serviços da DSIMT, por subdelegação
Conteúdo:	I - INTRODUÇÃO

Vem o sujeito passivo XXX, com o NIF XXX, solicitar que lhe seja prestada informação vinculativa relativamente às consequências da afetação a Alojamento Local, na modalidade de Estabelecimentos de hospedagem (Hostel), do prédio adquirido para habitação, correspondente ao artigo inscrito sob o número XXX, na matriz predial urbana da freguesia de XXX, no concelho de XXX, distrito de XXX.

O imóvel em causa foi adquirido pela requerente, em 2021-08-12, através de escritura pública, tendo sido utilizado na aquisição o Documento Único de Cobrança (DUC) n.º XXX, referente à liquidação de IMT n.º XXX, datada de XXX, no montante de XXX.

Ao contrário daquilo que a requerente refere, o prédio adquirido não teve como afetação a sua habitação própria e permanente, mas sim, habitação (cf. folha XXX -verso do livro de notas para escrituras diversas n.º XXX do Cartório Notarial da Notária XXX). É esta afetação que consta da escritura de compra e venda e do DUC utilizado na referida escritura.

Em concreto, a requerente pretende saber se a afetação de parte do imóvel adquirido para habitação, a Alojamento Local, na modalidade de Estabelecimentos de hospedagem (Hostel), no período de 6 anos após a aquisição, implicará a perda do benefício de redução de taxas de IMT de que usufruiu aquando da compra do mesmo.

II - APRECIACÃO

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

No entanto, agora, pretende explorar um estabelecimento de Alojamento Local na modalidade de Estabelecimentos de hospedagem (Hostel), em parte do prédio, mantendo a sua habitação no mesmo.

Ora, o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de Alojamento Local vem consagrado no Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, entretanto republicado pela Lei n.º 62/2018, de 22 de agosto.

E, relativamente a cada prédio urbano, determina o n.º 2 do art.º 6.º do CIMI que é ao licenciamento camarário que compete em primeira linha classificá-lo, especificando a espécie a que se subsume.

De acordo com o preceituado na al. j) do n.º 2 do art.º 35.º da Lei 75/2013, de 12 de setembro, a concessão de autorização de utilização, compete ao presidente da câmara territorialmente competente.

Os benefícios de isenção e de redução de taxas, constantes das al.s a) e b) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT, têm em conta a utilização feita pelo adquirente e não apenas a afetação decorrente do licenciamento.

A al. b), do mesmo número e artigo, a que se subsume a factualidade apresentada, atenta em aspetos de carácter objetivo, como sejam o valor e afetação do prédio (exclusivamente à habitação).

Ocorrerá a caducidade do benefício concedido em sede de isenção ou de redução de taxas, se no período de seis anos, contado da aquisição, for dado ao imóvel um destino diferente do que motivou a sua concessão, de acordo com o disposto na al. a) do n.º 8 do art.º 11.º do CIMT.

Como tal, se no prédio adquirido exclusivamente para habitação, ou em parte deste, no prazo de seis anos a contar da aquisição, passar a ser explorado um Alojamento Local na modalidade de Estabelecimentos de hospedagem (Hostel), este deixará de ter uma afetação exclusiva à habitação, pelo que caducará a redução de taxas de que beneficiou na aquisição, nos termos do disposto na al. a) do n.º 8 do art.º 11.º do CIMT, sendo-lhe aplicável a taxa de 6,5%, prevista na al. d) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT.

III - CONCLUSÃO

Pelo exposto, conclui-se que, caso a requerente decida exercer a atividade de Alojamento Local, na modalidade de Estabelecimentos de hospedagem (Hostel), no prédio urbano (ou parte deste) adquirido exclusivamente para habitação, antes de decorridos os seis anos da data da aquisição do mesmo, deverá solicitar, no prazo de 30 dias, a respetiva liquidação, conforme estabelece o art.º 34.º do CIMT, à qual será aplicada a taxa da al. d) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT.