

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
Artigo/Verba:	Art.9º - Isenção pela aquisição de prédios destinados exclusivamente a habitação
Assunto:	IMT Jovem; Titularidade de "prédio não licenciado, em condições muito deficientes de habitabilidade"(Art.º 9.º, n.º 2 do CIMT e art.º 7.º-A do CIS)
Processo:	26965, com despacho de 2024-09-27, do Diretor de Serviços da DSIMT, por subdelegação
Conteúdo:	I - PEDIDO

Por via eletrónica, veio . (doravante Requerente), NIF ., apresentar pedido de informação vinculativa, ao abrigo do art.º 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), no sentido de ser esclarecida se pelo facto de ser proprietária de dois prédios urbanos habitacionais, em condições deficientes de habitabilidade, à data da transmissão ou em qualquer momento nos três anos anteriores a esta data, a exclui da isenção de IMT e da isenção de IS na primeira compra de habitação própria e permanente, introduzidas pelo DL n.º 48-A/2024, de 25 de julho.

### II - FACTOS

1. A Requerente é proprietária de três prédios rústicos e de dois prédios urbanos que compõem uma quinta. Estes dois últimos figuram nas cadernetas prediais com a afetação de prédios não licenciados, em condições muito deficientes de habitabilidade.

### III - ANÁLISE DO PEDIDO

2. Considerando o teor do pedido, o objeto da presente informação vinculativa consiste em analisar se o facto de a Requerente ser proprietária de dois prédios urbanos habitacionais, em condições deficientes de habitabilidade, à data da transmissão ou em qualquer momento nos três anos anteriores, a exclui das isenções introduzidas pelo DL n.º 48-A/2024, de 25 de julho.

3. Segundo a Requerente estes dois prédios não apresentam uma afetação de habitação, "nem tão pouco o são em verdade material, não passam de infraestruturas devolutas integradas num computo de terrenos agrícolas, esclarecendo-se que sobre os mesmos não impende qualquer tipo de licenciamento para que se tornem habitáveis".

4. Vejamos,

5. O DL n.º 48-A/2024, de 25 de julho, veio criar ao nível do IMT e do Imposto do Selo - Verba 1.1 da TGIS, dois novos benefícios fiscais, consubstanciados numa isenção de IMT e numa isenção de IS, os quais visam a primeira aquisição onerosa de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano, destinada exclusivamente a habitação própria e permanente, por parte de jovens com idade igual ou inferior a 35 anos.

6. Considerando o pedido de informação em apreço, importa saber se, pelo facto de a Requerente já ser proprietária dos dois prédios urbanos acima identificados, é considerada como titular do direito de propriedade sobre prédio urbano habitacional à data da transmissão ou em qualquer momento nos três anos anteriores, porquanto se

se concluir afirmativamente, de acordo com o disposto no n.º 3 do art.º 9.º do CIMT operará a exclusão da isenção relativamente à primeira aquisição onerosa pretendida.

7. A resposta ao presente pedido de informação vinculativa passa precisamente por aferir qual o destino normal de um prédio com a afetação: "prédio não licenciado, em condições muito deficientes de habitabilidade".

8. Segundo a classificação elencada no n.º 1 do art.º 6.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), os prédios urbanos podem ser habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços, terrenos para construção ou outros, ou seja, o prédio objeto de análise neste pedido terá necessariamente que se enquadrar num destes tipos.

9. A noção de afetação de um prédio urbano está subjacente à avaliação dos imóveis, determinando esta o valor patrimonial do mesmo em função da utilização que lhe é dada.

10. Analisando as fichas de avaliação dos imóveis em questão, pode constatar-se que foi utilizada a fórmula constante do art.º 38.º do CIMI, fórmula esta aplicável aos prédios urbanos habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços.

11. O n.º 2 do art.º 6.º do CIMI estabelece como critério a eleger na classificação dos prédios urbanos, em primeiro lugar, o licenciamento dos edifícios ou construções ou, na falta de licenciamento, o destino normal dos imóveis.

12. No caso em apreço, os prédios não se encontram licenciados, pelo que haverá que se recorrer ao critério do destino normal dos mesmos face às suas características.

13. Nas fichas de avaliação destes prédios consta como afetação: "prédio não licenciado, em condições muito deficientes de habitabilidade". Ora, não obstante estas condições, o destino normal dos prédios é precisamente a habitação.

14. Nem se poderia equacionar as "condições de habitabilidade" senão perante um prédio com licença ou destino normal de habitação.

15. Tanto o n.º 2 do art.º 9.º do CIMT, como o n.º 1 do art.º 7.º-A do CIS, são claros ao referir que fica isenta de imposto a primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do seu titular.

16. Não obstante, se no momento da primeira aquisição onerosa de prédio urbano a destinar em exclusivo a habitação própria e permanente, o sujeito passivo for titular de direito de propriedade, ou de figura parcelar desse direito, sobre prédio urbano habitacional, à data da transmissão ou em qualquer momento nos três anos anteriores, opera a exclusão da isenção prevista no 2 do art.º 9.º do CIMT e da isenção prevista no n.º 1 do art.º 7.º-A do CIS, conforme estabelece o número 3 do artigo 9.º do CIMT.

#### IV - CONCLUSÃO

17. Em face do exposto, conclui-se que:

i) Não obstante as condições deficientes de habitabilidade dos prédios de que a Requerente é proprietária, o destino normal dos mesmos não deixa de ser a habitação, de acordo com o n.º 2 do art.º 6.º do CIMI, não se podendo equacionar as "condições de habitabilidade" senão perante um prédio com licença ou destino normal de habitação.

ii) Desta forma, não pode a Requerente beneficiar das isenções de IMT e de IS contempladas no n.º 2 do art.º 9.º do CIMT, e no n.º 1 do art.º 7.º-A do CIS, na primeira aquisição onerosa de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano, destinada exclusivamente à sua habitação própria e permanente.