

## 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 urbano habitacional - "ruína" - art.º 9.º, n.º 2 e n.º 3 do CIMT e art.º 7.º-A do CIS
Processo:	27018, com despacho de 2024-10-07, 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 esclarecido se o facto de, à data da transmissão, ser proprietário de um prédio rústico que "contempla uma ruína" o permite beneficiar 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. O Requerente e a cónjuge são proprietários, desde 08-2020 (altura em que estavam no estado civil de solteiros), de um prédio rústico "que contempla uma ruína inabitável", inscrita na matriz como prédio urbano com afetação habitacional.

### III - ANÁLISE DO PEDIDO

2. Considerando o teor do pedido, o objeto da presente informação vinculativa consiste em analisar se o facto de o Requerente, à data da transmissão ou em qualquer momento nos três anos anteriores a esta data, ser proprietário de um prédio em ruínas, inscrito na matriz como prédio urbano com afetação habitacional, o exclui de beneficiar das isenções introduzidas pelo DL n.º 48-A/2024, de 25 de julho.

3. Segundo o Requerente, o mesmo pretende adquirir a primeira habitação própria e permanente, tendo, no entanto, em 2020, adquirido o prédio rústico suprarreferido "que contempla uma pequena ruína inabitável".

4. Vejamos então,

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. No pedido de informação em apreço, importa perceber se pelo facto de o Requerente já ser proprietário do prédio urbano mencionado, é considerado 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: "habitação", mas em que o Requerente afirma ser uma ruína inabitável.

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 a ficha de avaliação do imóvel urbano 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, o prédio tem como afetação habitação, sendo o destino normal do prédio precisamente a habitação.

13. Ainda que o estado do edificado seja degradado ou em ruína, o prédio não perdeu a qualidade de destinado a habitação. O estado do edificado e o destino do prédio são distintos e inconfundíveis.

14. 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 ficam isentas de imposto a primeira aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do seu titular, sendo, igualmente, preciso, o n.º 3 do art.º 9.º do CIMT ao elencar as situações de exclusão dessa isenção.

15. Não obstante, se no momento da primeira aquisição onerosa (ou em qualquer momento nos três anos anteriores) 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, opera a exclusão da isenção prevista no n.º 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 n.º 3 do art.º 9.º do CIMT.

#### IV - CONCLUSÃO

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

i) Não obstante o Requerente afirmar que o prédio configura uma pequena "ruína inabitável", o mesmo está inscrito na matriz como prédio urbano habitacional e o destino normal do mesmo é precisamente a habitação, de acordo com o n.º 2 do art.º 6.º do CIMI.

ii) Desta forma, sendo o Requerente titular de um prédio urbano habitacional (ainda que em compropriedade), subsume-se ao disposto no n.º 3 do art.º 9.º do CIMT, pelo que não poderá 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, respetivamente, na primeira aquisição onerosa de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano, destinada exclusivamente à sua habitação própria e permanente.