

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
Artigo/Verba:	Art.11º - Caducidade das isenções
Assunto:	Consequências, ao nível do IMT, da afetação esporádica a Alojamento Local, na modalidade "Apartamento", de uma fração autónoma de prédio urbano adquirida exclusivamente para habitação própria e permanente.
Processo:	27686, com despacho de 2025-03-25, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - Património, por delegação
Conteúdo:	I - INTRODUÇÃO

Vem o sujeito passivo solicitar que lhe seja prestada informação vinculativa relativamente às consequências da afetação esporádica a Alojamento Local, na modalidade "Apartamento", da fração autónoma de prédio urbano adquirida exclusivamente para habitação própria e permanente.

O imóvel em causa foi adquirido pela requerente, em 2024-10-30, com isenção de IMT por estar em causa uma aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente enquadrada nos n.ºs 2 a 5 do art.º 9.º do CIMT (IMT Jovem).

Agora, a requerente pretende saber se a afetação esporádica a Alojamento Local, na modalidade "Apartamento", da adquirida fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente enquadrada nos n.ºs 2 a 5 do art.º 9.º do CIMT, no período de 6 anos após a aquisição, implicará a perda do benefício da isenção de IMT de que usufruiu aquando da aquisição da mesma, conforme dispõe a al. a) do n.º 8 do art.º 11.º do CIMT.

II - APRECIACÃO

No caso em apreço, a requerente adquiriu a referida fração autónoma de prédio urbano com o benefício da isenção de IMT, previsto para aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente enquadrada nos n.ºs 2 a 5 do art.º 9.º do CIMT (IMT Jovem).

No entanto, pretende explorar na fração autónoma adquirida, esporadicamente, um estabelecimento de Alojamento Local, na modalidade "Apartamento", mantendo a mesma afeta à sua habitação própria e permanente.

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 pelo Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro.

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 do art.º 9.º e das al.s a), b) e c) do n.º 1 do art.º 17.º, ambos do CIMT, têm em conta a utilização feita pelo adquirente e não apenas o fim previsto no 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 a habitação própria e permanente enquadrada nos n.ºs 2 a 5 do artigo 9.º do CIMT).

De acordo com o disposto na al. a) do n.º 8 do art.º 11.º do CIMT, 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, exceto nos casos de:

- i) Venda;
- ii) Alteração da composição do respetivo agregado familiar, por motivo de casamento ou união de facto, dissolução do casamento ou união de facto ou aumento do número de dependentes, considerando-se como tal aqueles que constituem o agregado familiar dos sujeitos passivos para efeitos de IRS, nos termos do artigo 13.º do Código do IRS, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação;
- iii) Alteração do local de trabalho para uma distância superior a 100 km do prédio, desde que o prédio se mantenha destinado exclusivamente a habitação.

Como tal, se na fração autónoma de prédio urbano adquirido EXCLUSIVAMENTE para habitação própria e permanente cuja aquisição se enquadre nos n.ºs 2 a 5 do art.º 9.º do CIMT, passar a ser explorado, ainda que esporadicamente, um Alojamento Local, na modalidade de Apartamento, o imóvel passará, "ipso facto", a ser intermitentemente afeto a "serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração" (v. art.º 2.º do DL n.º 128/2014).

Por conseguinte, se tal acontecer no prazo de seis anos a contar da aquisição, aquela fração autónoma deixará de ter uma afetação EXCLUSIVA a habitação (e, por maioria de razão à habitação própria e permanente), pelo que, não se enquadrando em nenhuma das exceções previstas na al. a) do n.º 8 do art.º 11.º do CIMT, caducará a isenção de IMT de que beneficiou na aquisição.

E, nestes termos, deixando aquela fração autónoma de ter uma afetação EXCLUSIVA a habitação, não lhe poderão ser aplicadas as taxas da al. c) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT, sendo de aplicar a taxa de 6,5%, prevista na al. e) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT, para "outras aquisições onerosas", isto é, para as aquisições de prédios urbanos que não tenham uma afetação exclusiva a habitação ou a habitação própria e permanente.

III - CONCLUSÃO

Pelo exposto, conclui-se que, caso a requerente decida explorar, ainda que

esporadicamente, a atividade de Alojamento Local, na modalidade de "Apartamento", na fração autónoma de prédio urbano adquirido exclusivamente para habitação própria e permanente cuja aquisição se enquadre nos n.ºs 2 a 5 do art.º 9.º do CIMT, 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 de 6,5%, prevista na al. e) do n.º 1 do art.º 17.º do CIMT, para as aquisições de prédios urbanos que não tenham uma afetação exclusiva a habitação ou a habitação própria e permanente.