

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT)
- Artigo: 17.º
- Assunto: Aquisição de imóvel exclusivamente para habitação, afetação a Alojamento Local
- Processo: 2016001030 – IVE n.º 10727, com despacho concordante de 22.07.2016 da Diretora de Serviços da DSIMT, por subdelegação da Subdiretora-Geral da Área de Gestão Tributária – Património
- Conteúdo: Nos termos do art.º 68.º da Lei Geral Tributária (LGT) os contribuintes AAA e BBB, formularam o presente pedido com vista ao esclarecimento de duas questões relacionadas com a afetação a alojamento local, de um imóvel adquirido para habitação.

O prédio em questão, com afetação habitação, foi adquirido em 2016-mm-dd, pelo valor de € 90.000,00.

Questões:

A passagem do referido prédio (habitacional) ao regime de alojamento local, nos termos do Decreto-lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, determina a alteração da classificação do prédio, de prédio habitacional, para prédio de serviços?

Para efeitos da al. b), do n.º 7, do artigo 11.º do CIMT, a alteração da afetação do imóvel de habitação para alojamento local, configura alteração do destino do prédio?

APRECIAÇÃO

De acordo com o estipulado no artigo 12.º do CIMT, o IMT incide sobre o valor que da comparação entre os valores do ato ou contrato, e o valor patrimonial tributário (VPT), se revele superior.

Os contribuintes adquiriram cada um, metade indivisa da fração identificada no pedido, indicando destinar-se o mesmo a habitação.

Nessa conformidade, aquando da aquisição, perante os elementos facultados pelos adquirentes, nomeadamente a indicação de que o destino a dar ao imóvel seria o da habitação, foram efetuadas as liquidações, aplicando-se as taxas reduzidas previstas na tabela constante da alínea b), do n.º 1, do artigo 17.º do CIMT, tendo em conta o valor de € 90.000,00 correspondente ao valor global do contrato, porque superior ao VPT.

Com referência às questões colocadas, cumpre ter presente, que relativamente a cada prédio urbano, é ao licenciamento camarário que compete em primeira linha, classificá-lo, especificando a espécie a que se subsume (Código do Imposto Municipal sobre Imóveis - artigo 6.º, n.º 2).

De acordo com o preceituado na al. j), do n.º 2, do artigo 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 da alínea a), do n.º 1, do artigo 17.º do CIMT, têm em conta a utilização feita pelo adquirente, e não apenas a afetação decorrente do licenciamento.

A alínea b), do mesmo n.º e artigo, a que se subsume a factualidade apresentada, atenta em aspetos de carácter objetivo, como sejam o valor e afetação legal do prédio.

Nos termos do disposto na al. a), do n.º 7, do artigo 11.º do CIMT, ocorre 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.

Na factualidade em apreço, revela-se fulcral a posição que vier a ser assumida pelo município, em face da comunicação prévia dirigida ao Presidente da câmara municipal, prevista no artigo 5.º do D.L n.º 128/2014, de 29 de agosto (diploma que institui o regime jurídico do Alojamento Local), uma vez que determinará a manutenção, ou a alteração da afetação legal do imóvel.

Nessa conformidade, se a implementação da prestação de serviços de Alojamento Local, ao abrigo do referido D.L n.º 128/2014, implicar a alteração do licenciamento daquele prédio urbano, passando, no prazo de seis anos contado da aquisição do imóvel, de habitação para serviços, a afetação do imóvel àquela atividade, determinará ipso facto, a caducidade do benefício usufruído a coberto do disposto na al. a), do n.º 7, do artigo 11.º, motivando o surgimento de liquidações corretivas, à taxa (de 6,5%) prevista na alínea d), do n.º 1, do artigo 17.º do CIMT.