

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT)
- Artigo: 13.º alínea g)
- Assunto: Direito de superfície perpétuo constituído sobre parte de prédio urbano – valor patrimonial tributário
- Processo: 2014000085 – IVE 6393 com Despacho concordante datado de 24.02.2014 do Diretor-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira
- Conteúdo: Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária foi apresentado um pedido de informação vinculativa sobre a seguinte matéria de facto:  
Aquisição, pela requerente sociedade comercial "XXXXX, SA", do direito de superfície perpétuo sobre cerca de XXXm2 de um total de XX.XXX.XXX m2 de área descoberta do prédio confinante, propriedade da YYYY, LDA., para sobre ele, construir uma plataforma assente em pilares, ao nível do 1º andar do Centro Comercial "XXXXXX" (prédio confinante) de que é proprietária, estendendo dessa forma a respetiva área.

### I - PROPOSTA DE ENQUADRAMENTO APRESENTADA PELA REQUERENTE

Nos termos do artigo 13.º, al. g) do CIMT, o *"valor patrimonial do direito de superfície perpétuo será igual ao valor da propriedade plena do imóvel, deduzido o valor da propriedade do solo"*, sendo que a alínea f) do mesmo artigo define que *"o valor patrimonial tributário do direito de propriedade do solo, quando o direito de superfície for perpétuo, será o correspondente a 20% do valor do terreno"*. Considerando que, em concreto, o direito de superfície será constituído sem construção (sendo precisamente o direito de construir que o requerente irá exercer) a requerente entende ser desproporcional que, para efeitos de base de cálculo de IMT, para determinação do *"valor do Terreno"*, seja considerado o valor patrimonial tributário do prédio urbano já construído, o qual tem um montante significativo.

Entende a requerente que na determinação do *"valor do terreno"* a que se refere a al. f) do artigo 13.º do CIMT, o qual releva para apuramento do valor da propriedade do solo, o valor a considerar para efeitos de cálculo do IMT deverá corresponder a um pro rata, obtido com base no valor por metro quadrado do terreno para construção legalmente em vigor para aquela localização. Conclui, que o IMT devido pela constituição do direito de superfície em análise será igual ao valor da propriedade plena do imóvel, deduzido o valor da propriedade do solo, o qual corresponde a 20% do valor patrimonial tributário de terrenos para construção legalmente em vigor e não do valor patrimonial tributário do prédio já edificado.

### II – ANÁLISE

O direito de superfície constitui uma figura parcelar do direito de propriedade, sujeito a IMT nos termos dos artigos 1.º e 2.º n.º 1 do CIMT, sendo o seu valor patrimonial inferior ao valor patrimonial total da propriedade do imóvel, e apura-se através de regras específicas previstas no CIMT.

A constituição do direito de superfície perpétuo, encontra-se sujeita a IMT, no

termos do artigo 2.º n.º 1 do CIMT.

O valor tributário do direito de superfície perpétuo é calculado nos termos do disposto no artigo 13.º alíneas f) e g) do CIMT, isto é, o valor patrimonial tributário do direito de superfície perpétuo é igual ao valor da propriedade plena do imóvel, deduzido o valor da propriedade do solo. Sendo que o valor patrimonial tributário da propriedade do solo será o correspondente a 20% do valor do terreno.

Na determinação do valor tributável do direito de superfície são aplicáveis as regras constantes do n.º 1 e 2 do artigo 12.º do CIMT. O IMT incidirá sobre o valor constante do ato ou contrato ou sobre o valor patrimonial dos imóveis, consoante o que for maior. No caso de imóveis omissos na matriz ou nela inscritos sem valor patrimonial tributário, bem como de bens ou direitos não sujeitos a inscrição matricial, o valor patrimonial tributário é determinado nos termos do CIMI.

Na determinação do valor do terreno correspondente aos XXXm<sup>2</sup> que irão ser objeto da constituição do direito de superfície, e respetiva sobre elevação, o valor patrimonial tributário é determinado nos termos do CIMI, (segundo o disposto no n.º 2 do artigo 12.º e n.º 1 do artigo 14.º do CIMT) mediante avaliação a efetuar nos termos daquele diploma. Face ao regime legal de determinação do valor tributário do direito de superfície, que remete para a aplicação dos critérios de avaliação estabelecidos no CIMI, aplicáveis em sede de procedimento de avaliação, não pode a Autoridade Tributária e Aduaneira vincular-se a outros critérios, que não os consagrados na lei, designadamente, o avançado pela requerente, no sentido de se considerar, desde já, um pro rata, obtido com base no valor metro quadrado do terreno para construção legalmente em vigor para aquela localização.

### III – CONCLUSÃO

Face ao exposto, no cálculo do valor patrimonial tributário do direito de superfície perpétuo, tendo como pressuposto de que esse direito é constituído sobre parte do terreno (XXXm<sup>2</sup>) do prédio propriedade da YYYY, LDA., identificado no pedido, será considerado o seguinte:

1. O valor patrimonial tributário do terreno em causa, será determinado de acordo com o estipulado no artigo 45.º do CIMI, tendo em conta a área de construção autorizada ou prevista e quanto à afetação, o tipo de utilização conforme determina o artigo 41.º do CIMI;
2. O valor patrimonial tributário da propriedade plena, será o que corresponder à superfície onde vai ser implantado o edifício, e será obtido através do procedimento adotado no apuramento do valor patrimonial tributário do terreno, conforme referido no artigo 45.º do CIMI;
3. Nestes termos, o valor patrimonial tributário do direito de superfície, sobre o qual incidirá o IMT (caso se verifique ser superior ao valor declarado pelas partes), será igual ao valor da propriedade plena deduzido de 20% do valor do terreno sobre o qual foi ou vai ser constituído o direito de superfície.