

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)

Artigo: 8.º, n.º 2

Assunto: Sujeito passivo de IMI em caso de direito de superfície

Processo: 2012000068 - IVE n.º 3056, com despacho concordante, de 2012.04.17, da Subdiretora Geral da Área dos Impostos sobre o Património

Conteúdo: **PEDIDO**

Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT) foi apresentado um pedido de informação vinculativa sobre a seguinte situação jurídico-tributária:

1 - A Câmara Municipal de _____, constituiu a favor da requerente direito de superfície sobre o espaço acima do nível do solo denominado «_____», que resultou na aquisição em direito de superfície de prédios urbanos (frações autónomas de prédio em regime de propriedade horizontal) que existiam nesse local.

2 – De acordo com o estabelecido com essa Câmara Municipal, foi requerida e autorizada a demolição desses prédios urbanos, após o que a requerente pretendeu apresentar a declaração modelo n.º 1 do IMI, para cumprimento do determinado na alínea b) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI.

3 - Tal declaração foi recusada pelo Serviço de Finanças da área da situação dos prédios, com fundamento na ilegitimidade do superficiário, devendo a atualização da matriz predial ser requerida pelo proprietário da raiz.

4 – Entende a requerente que tem legitimidade para apresentar a declaração modelo n.º 1 do IMI e solicitar a consequente atualização matricial, pelo que pretende que lhe seja prestada informação vinculativa que esclareça quem é o sujeito passivo do IMI e que obrigações é que sobre si impendem como superficiária.

ANÁLISE

1 - Tal como prevê o artigo 1524.º do Código Civil, o direito de superfície consiste na faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio, ou de nele fazer ou manter plantações.

2 - A partir desta noção de direito de superfície, pode dizer-se que o mesmo contém duas faculdades distintas: a de construir ou manter uma obra em terreno alheio e a de, também em terreno alheio, fazer ou manter plantações.

3 - O legislador fiscal, no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, separou o momento da aquisição do direito de superfície daquele em que o mesmo é exercido e tratou de forma diferente estas duas faculdades constitutivas do direito de superfície, dizendo, no n.º 2 do artigo 8.º do CIMI, que, nos casos de direito de superfície, o imposto é devido pelo superficiário após o início da construção da obra ou do termo da plantação.

4 - Assim, quando o direito de superfície é constituído pela faculdade de construir uma obra em terreno alheio, o superficiário (titular do direito de superfície) é sujeito passivo de IMI desde o ano, inclusive, em que iniciar a construção, sendo que, nas situações em que o direito de superfície consiste na faculdade de em terreno alheio fazer plantações, o superficiário só é sujeito passivo de IMI a partir do ano, inclusive, em que terminar a plantação - *vide*

n.º 2 do artigo 8.º e alínea l) do n.º 1 do artigo 13.º, ambos do CIMI.

5 - Até aí, relativamente ao terreno, o sujeito passivo do IMI é o fundeiro (titular do chão onde a obra ou a plantação vão ser efetuadas).

6 - Porém, situações diferentes são aquelas em que o direito de superfície consiste na faculdade de, em terreno alheio, manter uma construção ou uma plantação. Estão, aqui, em causa realidades pré-existentes à constituição do direito de superfície e que são o objeto mediato desse negócio jurídico, pelo que não faria sentido considerar também o início da construção ou a conclusão da plantação como factos relevantes para a determinação do sujeito passivo, tanto mais que esses factos ocorreram em momento anterior à constituição do direito de superfície.

7 - Daí que, nestas situações em que o direito de superfície tem por objeto construções ou plantações pré-existentes, o superficiário seja sujeito passivo do IMI desde o ano, inclusive, da constituição do direito de superfície.

8 - No caso concreto da requerente, o direito de superfície incide sobre as fracções autónomas (exceção feita à fracção __) e as partes comuns de um prédio urbano submetido ao regime da propriedade horizontal, tendo em vista a concepção, projeto, construção, manutenção e exploração do espaço acima do nível do solo denominado «_____».

9 - A requerente (superficiária) é, assim, o sujeito passivo do IMI relativamente a essas realidades pré-existentes e sobre as quais incide o direito de superfície, a partir do ano, inclusive, da sua constituição.

10 - Mas, o prédio urbano sobre o qual foi constituído o direito de superfície veio a ser objeto de demolição, no âmbito do processo de *«concepção, projeto, construção, manutenção e exploração do espaço acima do nível do solo denominado «_____»*, o que implica a consequente atualização matricial (inscrição matricial do terreno para construção resultante da demolição e eliminação matricial do prédio urbano que lhe deu origem).

11 - Porém, tal facto não faz com que o superficiário deixe de ser o sujeito passivo do IMI com referência ao terreno para construção.

12 - É que o início da construção da obra ocorreu com a demolição do prédio pré-existente, pelo que, tal como previsto no n.º 2 do artigo 8.º e na alínea l) do n.º 1 do artigo 13.º, ambos do CIMI, o superficiário deve manter-se como sujeito passivo do IMI, tendo, por isso, legitimidade para praticar todos os atos relacionados com o prédio em causa e para cumprir todas as obrigações decorrentes da titularidade do direito de superfície.