

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: LEI N.º 91/95, DE 2 DE SETEMBRO – LEI DA RECONVERSÃO DAS ÁREAS URBANAS DE GÉNESE ILEGAL (LEI DAS AUGI'S)
- Artigo: 30.º-A, aditado pela Lei n.º 10/2008, de 20 de Fevereiro
- Assunto: Interpretação do artigo 30.º-A, aditado pela Lei n.º 10/2008, de 20 de Fevereiro, à Lei n.º 91/95 (Lei das AUGI'S), conjugado com o artigo 13.º do CIMI – Declaração do modelo 1 do IMI
- Processo: 2010001103 – IVE n.º 1058, com despacho de concordância de 2010.09.24 da Subdirectora-Geral para a Área dos Impostos sobre o Património
- Conteúdo: Por via electrónica, foi apresentado um pedido de informação vinculativa, nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária, sobre a seguinte situação jurídico-tributária:
- *Várias áreas rústicas, em diversos concelhos do país, foram prometidas vender, essencialmente na década de 1960, em avos indivisos e em que, sob a óptica de fracção, o numerador correspondia à área do lote implantado em planta particular e o denominador à área total do prédio, se bem que não constituído matricialmente, como distinto, pese embora a instauração de processo de cadastro geométrico à propriedade rústica.*
 - *Porém, nem todas as promessas de venda foram objecto de lavra de título formal – “a escritura de compra e venda”, deste modo, que procedimentos devem ser adoptados pelos comproprietários na regularização tributária dessas situações.*

Análise:

1. Comproprietários com título translativo de direito de propriedade escritura de compra e venda de lote de terreno para construção onde já se encontra uma edificação ainda não licenciada e inscrita na matriz:
 - a) A obrigação de apresentar a declaração prevista no artigo 13.º do CIMI, pelos respectivos titulares, nascida com a escritura de divisão de coisa comum (divisão esta que, nos termos do artigo 1142.º do Código Civil, é facultativa) não derroga, no entanto, a obrigação de entregar idêntica declaração, nos 60 dias seguintes à emissão do alvará de loteamento;
 - b) Se assim não fosse, os comproprietários poderiam postergar livre e indefinidamente o cumprimento dessa obrigação legal e, em consequência, a inscrição matricial dos prédios e a liquidação do respectivo IMI;
 - c) Estas duas obrigações legais devem, pois coexistir;
 - d) Com a emissão do alvará de loteamento, nasce uma obrigação conjunta (de todos os comproprietários) de entregar a declaração prevista no artigo 13.º do CIMI, relativamente a todos os lotes de terreno para construção (declaração modelo 1 do IMI, acompanhada dos anexos I e III);
 - e) Com a celebração da escritura pública de divisão de coisa comum, surgem obrigações individuais de entregar a mesma declaração, mas

agora restrita ao lote de cada um dos respectivos titulares;

- f) Porém, tal como resulta dos n.ºs 2 e 3 do artigo 30.º-A da citada Lei, se nos lotes de terreno para construção já se encontrarem implantadas edificações, ainda não licenciadas, já inscritas na matriz, tais lotes de terreno para construção urbana já não estão sujeitos a inscrição matricial, havendo apenas lugar à actualização dessa inscrição matricial com base na declaração a apresentar pelo respectivo titular nos 60 dias seguintes à concessão da licença de utilização, sem prejuízo de o chefe do serviço de finanças da área da respectiva situação a poder promover oficiosamente.
2. Comproprietários sem título translativo de direito de propriedade – escritura de compra e venda de lote de terreno para construção onde já se encontra edificação ainda não licenciada e inscrita na matriz:
- a) Estes não são considerados titulares ou contitulares de qualquer propriedade. Assim, não lhes é nem pode ser imputada qualquer responsabilidade em matéria obrigacional acessória, ou seja, não têm que apresentar a declaração modelo 1 do IMI. Com efeito, a obrigação da entrega da declaração modelo 1 do IMI incumbe ao titular dos lotes de terreno derivados da emissão do Alvará de Loteamento.
 - b) Após a realização da escritura de compra e venda, o novo titular assume as obrigações, tal como é indicado a partir da alínea e) do ponto 1 desta informação.