

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto do Selo

Artigo: Verba 17.1 da TGIS; e artigo 7.º, n.º 1, al. l) do CIS

Assunto: Aplicabilidade da isenção prevista na alínea l) do n.º1 do artigo 7 do CIS a um contrato de mútuo destinado a financiar as obras de construção de um edifício em regime de propriedade horizontal – em imóvel detido em regime de compropriedade – no qual a mutuária instalará a sua habitação própria e permanente numa das fracções a construir.

Processo: 2012004122 - IVE n.º 4384 com despacho concordante da Subdiretora-Geral dos Impostos da Área do Património de 31.01.2013

Conteúdo: **I – DOS FACTOS:**

1.A Requerente é proprietária de um prédio urbano cuja propriedade decorre da herança de seu pai, sendo que o imóvel é actualmente detido em compropriedade com a mãe e três irmãos.

2. A intenção de todos os comproprietários do imóvel é de realizar obras de reconstrução do mesmo, que passará a ser constituído por três fracções autónomas, ocupando a Requerente a fracção que irá corresponder ao segundo andar, onde pretende fixar a sua habitação própria e permanente, ficando as demais fracções a serem detidas pelos restantes herdeiros.

3.Para o efeito, já foi apresentado e aprovado o projecto de arquitectura relativo às obras de transformação do dito imóvel, projecto esse que já se encontra aprovado pela Câmara Municipal.

4.A Requerente pretende recorrer a crédito bancário para financiar as obras de adaptação necessárias à constituição da propriedade horizontal, usufruindo dos benefícios fiscais inerentes ao crédito à habitação.

5.Tais benefícios incluem a isenção de Imposto do Selo, nos termos da al. l) do n.º 1 do artigo 7.º do CIS, sobre os juros resultantes do empréstimo.

6.Em face do que antecede vem requerer a emissão de informação vinculativa no que se refere à aplicabilidade do referido benefício, quando o empréstimo bancário contraído se destina a obras de construção de um edifício em propriedade horizontal, em terreno actualmente detido em regime de compropriedade com os demais herdeiros de seu pai, no qual a Requerente instalará a sua habitação própria e permanente numa das fracções a construir.

II – ENQUADRAMENTO TRIBUTÁRIO

7.O n.º 1 do artigo 1.º do Código do Imposto do Selo (CIS) aprovado pelo Decreto-Lei 150/99, de 11 de Setembro, estabelece que este imposto incide sobre todos os actos, contratos, documentos, títulos, papéis, e outros factos previstos na Tabela Geral.

8.De acordo com o disposto na verba 17.3 da Tabela Geral do Imposto do Selo, sob a epígrafe “Operações Financeiras”, é devido imposto nas Operações realizadas por ou com intermediação de instituições de crédito, sociedades financeiras ou outras entidades a elas legalmente equiparadas e quaisquer outras instituições financeiras

9. Não obstante o disposto no ponto anterior, a alínea l) do n.º 1 do artigo 7.º do CIS prevê que são isentos do imposto “os juros cobrados por empréstimos para aquisição, construção, reconstrução ou melhoramento de habitação própria”.

10. Da leitura do mencionado preceito, ressalta, desde logo, como requisito essencial para a aplicação da isenção, que o juro seja cobrado no âmbito de um empréstimo exclusivamente destinado à aquisição, construção, reconstrução ou melhoramento de habitação própria do mutuário ou deste e do seu agregado familiar.

11. Esta norma consagra a isenção do imposto a que se refere a verba 17.3.1 da TGIS aos juros relativos ao crédito à habitação - cujo regime legal consta do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de Novembro, recentemente republicado pela Lei n.º 59/2012, de 9 de Novembro - sempre que daquele resulte a aquisição, construção, reconstrução ou melhoramento de habitação própria do mutuário ou deste e do respectivo agregado familiar .

III. APRECIÇÃO

III.A Pressupostos de facto enunciados no pedido de informação

12. Ora, de acordo com a informação prestada, o empréstimo bancário a conceder nos termos do Regime Legal do Crédito à Habitação e que se destina a financiar as obras de construção de um imóvel destinado a habitação própria e permanente, será contraído exclusivamente pela Requerente, não tendo sido identificados outros mutuários.

13. O imóvel sobre o qual será efectuada a referida construção é detido actualmente, em regime de compropriedade, pela Requerente e demais herdeiros de seu pai.

14. O referido imóvel encontra-se registado na matriz predial urbana, sendo aí descrito como um prédio em propriedade total sem andares nem divisões susceptíveis de utilização independente, constituído por uma casa de 3 pisos com quintal e afecto a habitação.

15. Este prédio será objecto de obras de demolição da moradia aí existente e construção de um edifício de habitação coletiva com três fracções autónomas, constituído por cave, rés-do-chão e 3 andares.

16. A fracção autónoma que irá corresponder ao segundo andar será ocupada pela Requerente, que aí fixará a sua habitação própria e permanente, ficando as restantes fracções a ser detidas pelos restantes herdeiros.

III.B. Aplicabilidade das isenções invocadas pela Requerente

17. Do que ficou acima exposto decorre que o edifício a construir, composto por três fracções autónomas, não se destinará, em exclusivo, a habitação própria da Requerente ou da Requerente e respectivo agregado familiar.

18. Sucede que a alínea l) do n.º 1 do artigo 7.º do CIS prevê que são isentos do imposto os juros cobrados por empréstimos para aquisição, construção, reconstrução ou melhoramento de habitação própria.

19. Ora, tal como foi anteriormente referido, esta norma impõe como

condição *sine qua non* para a aplicação da isenção, que o juro seja cobrado no âmbito de um empréstimo exclusivamente destinado à aquisição, construção, reconstrução ou melhoramento de habitação própria do mutuário ou deste e do seu agregado familiar.

20. Assim, para que os juros cobrados pelo empréstimo a contrair pela Requerente pudessem beneficiar da referida isenção, seria imperativo que o edifício a construir fosse exclusivamente destinado a residência da Requerente ou desta e do respectivo agregado familiar.

21. Sucede que, da exposição anteriormente efectuada dos pressupostos de facto da situação relativamente à qual versa a presente consulta, depreende-se que o mencionado imóvel terá outras afectações para além da que foi acima descrita.

22. Assim sendo, os juros do empréstimo que, eventualmente, venha a ser contraído pela Requerente - para financiamento da construção de edifício não destinado, em exclusivo, a sua habitação ou sua e do seu agregado familiar - não poderão beneficiar da isenção a que se refere a alínea I) do n.º 1 do artigo 7.º do CIS, em virtude de não se encontrar preenchido o seu requisito essencial.

23. Importa, pois, sublinhar que não obstante o financiamento poder vir a ser concedido no âmbito do crédito à habitação - cujo regime legal consta do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de Novembro, recentemente republicado pela Lei n.º 59/2012, de 9 de Novembro - isso não significa que os juros dele resultantes beneficiem automaticamente da mencionada isenção.

24. Se é um facto que, para que os juros cobrados sejam passíveis de beneficiar daquela isenção, o crédito tem que se destinar obrigatoriamente a habitação, isso não implica, contudo, que, pelo simples facto de serem cobrados no âmbito de um crédito à habitação, nos termos do referido diploma, beneficiem obrigatoriamente da isenção prevista pela alínea I) do n.º 1 do artigo 7 do CIS.

25. Com efeito, se, por um lado, decorre dos artigos 1.º e 5.º da Lei n.º 59/2012, de 9 de Novembro, que o regime legal do crédito à habitação não impõe como condição essencial que o crédito concedido ao seu abrigo seja exclusivamente destinado ao financiamento de habitação própria do mutuário, por outro decorre da alínea I) do n.º 1 do artigo 7.º do CIS que apenas estarão isentos os juros cobrados no âmbito de um empréstimo exclusivamente destinado à aquisição, construção, reconstrução ou melhoramento de habitação própria do mutuário ou deste e do seu agregado familiar, pelo que, só em face da verificação desta condição é que poderá ser aplicável o referido benefício.

IV. CONCLUSÕES

1. A alínea I) do n.º 1 do artigo 7.º do CIS prevê que são isentos de imposto os juros cobrados por empréstimos para aquisição, construção, reconstrução ou melhoramento de habitação própria.
2. Este preceito impõe como condição essencial à aplicabilidade da isenção, que o juro seja cobrado no âmbito de um empréstimo exclusivamente destinado à aquisição, construção, reconstrução ou melhoramento de habitação própria do mutuário.

3. Contudo, na presente situação, o imóvel cuja construção se pretende financiar não se destina exclusivamente a habitação própria da mutuária ou desta e do respectivo agregado familiar.
4. Em face do que antecede, conclui-se que os juros cobrados no âmbito de empréstimo que, eventualmente, venha a ser concedido à Requerente - para a construção de edifício não destinado, em exclusivo, a sua habitação ou sua e do seu agregado familiar - não poderão beneficiar da referida isenção, em virtude de não se encontrar preenchido o seu requisito essencial, pelo que, conseqüentemente, estarão sujeitos e não isentos do imposto do Selo a que se refere a 17.3.1 da TGIS.