

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto do Selo (CIS)
- Artigo: Verba 28 da Tabela Geral do Imposto do Selo (TGIS)
- Assunto: Tributação de Prédio constituído em Propriedade Vertical
- Processo: 2013000226 - IVE n.º 4599 com despacho concordante do Substituto Legal do Diretor-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira de 11.02.2013
- Conteúdo: Por via electrónica, foi apresentado um pedido de informação vinculativa, nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária, sobre a situação jurídico-tributária da sociedade "XXXX", proprietária de um imóvel sito na Rua XXXXXX XXXX, n.º XX, XX, XX e XX, em XXXXXX, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo XXX (proveniente do artigo XXXX) da freguesia de XXXXXX, Concelho de XXXXXX, constituído em propriedade total, com 21 andares e divisões susceptíveis de utilização independente. O prédio não se encontra constituído em propriedade horizontal e ainda não foi avaliado nos termos do IMI. Pretende os seguintes esclarecimentos:
- Se para efeitos de aplicação da verba 28 da TGIS, se soma o valor dos andares individualizados do artigo matricial urbano ainda que não estejam constituídos em propriedade horizontal? Ou,
 - Havendo avaliação de cada andar, de per si, considerar-se-á apenas o valor do andar com utilização independente?
 - E, caso o prédio tenha afectação mista (andares destinados a habitação e andares destinados a comércio, qual o critério para determinação do valor patrimonial caso não se encontrem os andares avaliados individualmente?
 - Caso seja constituído o prédio em propriedade horizontal a aplicação da verba 28, aplicar-se-á ao total da soma das fracções para habitação ou a cada fracção de per si?

APRECIÇÃO

- Sobre a matéria em causa importa ter presente o seguinte quadro jurídico: A Lei n.º 55-A/2012 de 29/10/2012 veio alterar o artigo 1.º do Código do Imposto do Selo, e aditar à Tabela Geral do Imposto do Selo, a Verba 28, criando uma nova realidade sujeita a imposto, consubstanciada na propriedade, usufruto ou direito de superfície de prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário constante da matriz, nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) seja igual ou superior a €1.000.000,00. O

imposto incide sobre o valor patrimonial tributário utilizado para efeitos de IMI, aplicando-se as taxas de 1% e 7,5%, respectivamente, às seguintes realidades:

- a) por prédio com afectação habitacional;
- b) por prédio, quando os sujeitos passivos que não sejam pessoas singulares sejam residentes em país, território ou região sujeito a regime fiscal claramente mais favorável, constante da lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças.

2. O artigo 6.º do aludido diploma (em vigor a partir de 30 de Outubro de 2012) consagra sob a epígrafe "Disposições Transitórias", o regime legal aplicável em 2012. Assim, e para efeitos de liquidação de imposto do selo previsto na verba 28 da respectiva Tabela Geral, o facto tributário verifica-se no dia 31 de Outubro de 2012. O imposto é devido pelo proprietário, usufrutuário ou superficiário do prédio a 31 de Outubro de 2012, conforme artigo 8.º do CIMI por remissão do artigo 3.º n.º 3 alínea u) e artigo 2.º n.º 4 do CIS. O valor patrimonial a utilizar na liquidação do imposto corresponde ao que resulta das regras previstas no CIMI por referência ao ano de 2011. A taxa aplicável é de 0,5%, 0,8% ou 7,5%, nos termos do ponto i, ii e iii da alínea f) do n.º 1 do artigo 6.º do aludido diploma, consoante se trate, respectivamente, de prédios com afectação habitacional avaliados nos termos do CIMI, prédios com afectação habitacional ainda não avaliados nos termos do CIMI e prédios urbanos quando os sujeitos passivos que não sejam pessoas singulares sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante da lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças.

3. Para efeitos de tributação em sede de imposto do selo, pela verba 28 da respectiva tabela geral, é determinante a distinção entre prédios constituídos em propriedade total e prédios constituídos em regime de propriedade horizontal. No caso de prédio constituído em propriedade horizontal, nos termos previstos nos artigos 1417.º e seguintes do Código Civil, cada fracção autónoma assim constituída é havida como constituindo um prédio, conforme decorre do disposto no artigo 2.º n.º 4 do CIMI, aplicável por força do disposto no artigo 1.º n.º 1 e n.º 6 do Código de Imposto de Selo, na redacção dada pela Lei n.º 55-A/2012 de 29 de Outubro e Verba 28 da Tabela Geral de Imposto de Selo, na sua actual redacção.

4. Para os devidos e legais efeitos, designadamente para efeitos de tributação em sede de imposto do selo, verba 28 da TGIS, os prédios constituídos em propriedade total, são considerados pela sua totalidade como um único prédio

5. Na situação objecto da presente informação vinculativa, dado que o prédio se encontra constituído em propriedade total, dividido em 21 andares ou divisões susceptíveis de utilização independente, e inscrito na matriz predial urbana com afectação habitacional, é considerado para efeitos de tributação como um todo. Para efeitos de sujeição a imposto do selo, e nos termos da Verba 28 da TGIS e artigo 1.º do CIS, relevou o somatório dos valores patrimoniais tributários das divisões ou andares com afectação habitacional, e na exacta medida em que esse valor excedeu o montante de €1.000.000,00 previsto na norma de incidência.

6. Para efeitos de IMI e consequentemente para efeitos de sujeição a imposto de selo, verba 28 da Tabela Geral, anexa ao CIS, por remissão daquele Código, o prédio em propriedade total com partes ou divisões suscetíveis de utilização independente (dita propriedade total) e o prédio em regime de propriedade horizontal, são no que respeita ao conceito de "prédio fiscal" distintos uma vez que no último caso a fracção autónoma, para efeitos de IMI, integra o conceito de prédio. Trata-se de uma excepção à regra geral, dado que cada fracção autónoma de um edifício sujeito ao regime de propriedade horizontal pertence a um titular independente, o qual é proprietário da sua fracção autónoma e comproprietário das partes comuns do prédio.

7. Já relativamente ao primeiro caso (propriedade total) ainda que o prédio tenha partes ou divisões suscetíveis de utilização independente o conceito jurídico tributário é de que este prédio constitui uma única unidade, uma vez que a sua titularidade, sem prejuízo da compropriedade, apenas pertence a um único proprietário. Saliente-se que o facto de neste caso, cada andar ou divisão de prédio suscetível de utilização independente constar separadamente na inscrição matricial e com o respectivo valor patrimonial de cada uma delas, apenas releva, para efeitos fiscais, face ao conceito de matriz predial constante no artigo 12.º do CIMI e na matéria regulada no mesmo código para a organização das matrizes. Na verdade, à semelhança do que acontecia nos anteriores impostos da predial e da contribuição autárquica, e

que ainda se justifica no seu sucessor IMI, tal deve-se à necessidade de relevar a autonomia que, dentro do mesmo prédio, cabe a cada uma das suas partes, as quais podem ser funcional e economicamente independentes. Esta autonomização, justifica-se porque no mesmo prédio pode ocorrer a utilização para comércio ou habitação, com ou sem arrendamento, o que é determinante (já assim era nos anteriores impostos em que o valor patrimonial era determinado pelo valor da renda ou valor locativo) nas regras da avaliação fiscal no âmbito do CIMI, face aos diferentes coeficientes de afectação (artigo 41.º do CIMI). Na verba 28 da Tabela Geral anexa ao CIS, a sua sujeição é, conforme expressão literal aí constante, ao “prédio”, pelo que, por um lado, não cabe ao interprete, distinguir onde o legislador o não faz, e por outro, a matéria relativa à incidência tributária está sujeita ao princípio da legalidade tributária, conforme o disposto no artigo 8.º da LGT.

Conclusão

Deste modo, se o edifício for constituído em propriedade total com partes ou divisões suscetíveis de utilização independente (propriedade dita total), integra o conceito jurídico tributário de “prédio”, ou seja, uma única unidade, e o valor patrimonial tributário do mesmo é determinado pela soma das partes com afectação habitacional, e sendo este igual ou superior a €1 000 000,00, há sujeição ao imposto de Selo da verba 28 da Tabela Geral anexa ao CIS.