

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)
Artigo: 44.º, n.º 1
Assunto: Implicações da constituição da propriedade horizontal no coeficiente de vetustez
Processo: 2014000619 - IVE n.º 6618, com despacho concordante, de 2014.05.01, do Diretor-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira
Conteúdo: Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária a requerente pretende que lhe seja prestada informação vinculativa que esclareça se a passagem ao regime da propriedade horizontal de um prédio urbano com partes suscetíveis de utilização independente implica a alteração do respetivo coeficiente de vetustez.

1. ANÁLISE

Determina o n.º 1 do artigo 44.º do CIMI que o coeficiente de vetustez é função do número inteiro de anos decorridos desde a data da emissão da licença de utilização, quando exista, ou da data da conclusão das obras, de acordo com a tabela que aí se encontra publicada, acrescentando o n.º 2 do mesmo artigo que, nos prédios ampliados, essas regras se aplicam de acordo com a idade de cada parte.

Assim, se as frações autónomas resultantes da constituição do prédio em propriedade horizontal corresponderem às partes suscetíveis de utilização independente já existentes, sem que o prédio tenha sofrido qualquer modificação, melhoramento ou ampliação, o coeficiente de vetustez será o que corresponder à primitiva licença de utilização, quando exista, ou da data da conclusão das obras de edificação.

Para efeitos de atualização da matriz predial, bastará ao sujeito passivo apresentar a reclamação prevista no n.º 3 do artigo 130.º do CIMI, com o fundamento constante da sua alínea i).

Se, porém, antes da constituição da propriedade horizontal, o prédio tiver sido objeto de obras de modificação, melhoramento ou outras alterações que possam originar variação do seu valor patrimonial tributário, o coeficiente de vetustez a utilizar na consequente avaliação, ainda assim, será definido em função da data da emissão da primitiva licença de utilização, se esta existir, ou da data da conclusão das respetivas obras de edificação, já que, só por si, aquelas obras (modificação ou melhoramento) não determinam a mudança do coeficiente de vetustez.

Só haverá lugar à alteração do coeficiente de vetustez se tais obras de modificação ou melhoramento se destinarem a reforçar a "estrutura resistente" do prédio, sendo que, nesse caso, o coeficiente de vetustez será fixado tendo em conta a data da conclusão dessas obras.

Finalmente, se o prédio tiver sido sujeito a obras das quais resulte a sua ampliação, no cálculo do respetivo valor patrimonial tributário global, será observado o disposto no n.º 2 do artigo 44.º do CIMI, por forma a que nessa avaliação seja considerada a idade de cada parte.

De qualquer modo, nestas situações em que o prédio é objeto de obras, está o

sujeito passivo obrigado a apresentar a declaração modelo n.º 1 do IMI, no prazo de 60 dias contados da data respetiva conclusão, conforme preceituado na alínea d) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI.

2. CONCLUSÃO

A constituição da propriedade horizontal relativamente a um prédio urbano com partes suscetíveis de utilização independente não determina a alteração do coeficiente de vetustez das respetivas frações autónomas, nos casos em que tais fracções autónomas correspondem às anteriores partes suscetíveis de utilização em separado, sem que o prédio tenha sido alvo de prévias obras de modificação, melhoramento ou ampliação.

Tendo em vista a conseqüente atualização matricial, há lugar à apresentação pelo sujeito passivo da reclamação prevista no n.º 3 do artigo 130.º do CIMI, estribando-a no facto constante da sua alínea i): passagem do prédio ao regime da propriedade horizontal.

Se, antes da constituição da propriedade horizontal, o prédio tiver sido objeto de obras de modificação, melhoramento ou outras alterações que possam originar variação do seu valor patrimonial tributário, sem que dessas obras tenha saído reforçada a "estrutura resistente" do prédio, o coeficiente de vetustez será, igualmente, obtido por referência à data da emissão da primitiva licença de utilização, se esta existir, ou da data da conclusão das respetivas obras de edificação.

Se as obras de modificação ou melhoramento se destinarem a reforçar a "estrutura resistente" do prédio, o coeficiente de vetustez será fixado tendo em conta a data da conclusão dessas obras.

Se das referidas obras resultar ampliação do prédio, na determinação do coeficiente de vetustez e do patrimonial tributário global do prédio, será tida em conta a idade de cada parte, conforme determinado no n.º 2 do artigo 44.º do CIMI.

Nestas situações em que o prédio é objeto de obras, está o sujeito passivo obrigado a apresentar a declaração modelo n.º 1 do IMI, no prazo de 60 dias contados da data da sua conclusão, nos termos previstos na alínea d) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI.