

Imposto municipal sobre imóveis

Terrenos para construção

Suspensão temporária de tributação – artigo 9.º, n.º1 alíneas d) e e) e n.º 6 do CIMI

Requisitos

Tem esta Direcção de Serviços vindo a ser confrontada com sucessivos pedidos de esclarecimento relacionados com a suspensão temporária de tributação prevista no artigo 9.º, n.º 1, alíneas d) e e), e n.º6 do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), principalmente, nas situações em que um sujeito passivo adquire um prédio a uma entidade que já tenha beneficiado do regime previsto nas citadas alíneas.

Tendo em vista a necessária uniformidade de procedimentos, esclarece-se que, por despacho de 3 de Setembro de 2008, do Senhor Director - Geral, foi sancionado o seguinte entendimento:

- 1.** A suspensão da tributação em IMI prevista na alínea d) do n.º1 do artigo 9.º do CIMI é específica para os terrenos para construção onde irá ser implantada a edificação, enquanto a prevista na alínea e) do mesmo artigo se aplica a quaisquer prédios destinados a venda, quer revistam a espécie de rústicos ou urbanos, incluindo nestes os terrenos para construção.
- 2.** As normas insitas nas alíneas d) e e) do n.º 1 do artigo 9.º do CIMI em nada alteraram o que já dispunham as alíneas e) e f) do n.º 1 do artigo 10.º do CCA, excepto quanto à redução do prazo da alínea d) de cinco para quatro anos.
- 3.** Para que possa haver lugar ao benefício deste regime devem verificar-se cumulativamente os seguintes requisitos:
 - a) O objecto social dos sujeitos passivos, comprovado através do registo no cadastro dos contribuintes, e
 - b) A contabilização clara e inequívoca dos imóveis.
Ou seja, o sujeito passivo deverá estar inscrito em Constituição de Edifícios para Venda e /ou Compra, Venda e Revenda de Imóveis (ou em ambas as actividades) e os prédios devem encontrar-se devidamente contabilizados – Produto e trabalhos em curso e/ou Activo Circulante – Mercadorias destinadas a venda.
- 4.** O n.º6 do artigo 9.º do CIMI é novo, não tendo correspondência no revogado Código da Contribuição Autárquica. É uma norma anti-abuso que tem como objectivo evitar que determinado prédio circule nos activos permutáveis das empresas cujo objecto social seja a construção, compra, venda e revenda, beneficiando em carrossel de suspensão de tributação.
- 5.** Se um sujeito passivo adquire um terreno para construção a uma entidade que sobre o mesmo já tenha beneficiado de suspensão de tributação nos termos da alínea e) do n.º1 do artigo 9.º do CIMI não pode usufruir de suspensão nos termos da alínea d) para o mesmo prédio, uma vez que a incidência objectiva é o mesmo terreno para construção – independentemente de as normas serem diferentes.

6. Se o sujeito passivo adquiriu o terreno para construção, a entidade que beneficiou da suspensão de tributação nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 9.º do CIMI só pode beneficiar de suspensão de tributação depois de edificar os prédios que destina a venda, nos termos da alínea e) do mesmo artigo e diploma.
7. Mais se esclarece que se mantêm em vigor as instruções administrativas divulgadas através da Circular 10/96, de 19/06 da DGCI, os Ofícios - Circulares n.ºs A-2/92, de 21/11, e A-2/93, de 28/10, ambos da DGCI, e o ofício n.º 15834, de 21/10/97, da DSCA, agora reportadas ao IMI.

(Ofício n.º 40 093, de 26.9.2008, da Dir. de Serviços do Imposto Municipal sobre Imóveis, Divisão de Administração, da DGCI)

(in, Boletim do Contribuinte, Outubro 2008 – n.º 19)