AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA | FISCAL

Informação Vinculativa

Processo	Data do documento	Relator
2021000040	31 de agosto de 2021	N.D.

DESCRITORES

A Inscrição Matricial de Prédios Urbanos e a Documentação Necessária Para o Efeito.

SUMÁRIO

N.D.

TEXTO INTEGRAL

1. PEDIDO 1 – Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária, foi apresentado um pedido de informação vinculativa, acerca da seguinte situação jurídico-tributária: a) O prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo AAA, encontra-se inscrito na proporção de 1/3 para X e de 2/3 para Y. b) A REQUERENTE pretende a discriminação de áreas do referido prédio, originando dois novos prédios urbanos. c) O mencionado prédio urbano provém do artigo BBB da extinta freguesia, existindo duas escrituras onde se constata que foi efetuada a divisão daquele em 1/3 e 2/3. d) O prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo BBB e descrito no registo predial sob o número 12, era propriedade de Manuel. e) Manuel vendeu 1/3 do referido prédio a António e 2/3 a João. f) Embora não tenha sido discriminado na matriz o prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo BBB, passou a partir das mencionadas escrituras a constituir dois prédios distintos, autónomos e independentes. g) Solicita-se informação sobre qual o procedimento a adotar para inscrever os referidos prédios na matriz, basta a apresentação de duas declarações Modelo 1 do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), acompanhadas das plantas de localização e croquis das construções, ou se é necessário outra documentação? 2. FUNDAMENTAÇÃO I – FACTOS I.a – MATRIZ URBANA 2 – Em 1937, um prédio urbano foi inscrito na matriz sob o artigo BBB com a descrição “Casa de rés-do-chão, aplicada a habitação”. 3 – Por consulta da matriz informática, verifica-se que, em 1989, constavam como sujeitos passivos, do mencionado prédio, X e Y, titulares de 33300/100000 e 66700/100000 da propriedade, respetivamente. 4 – Em 1990, a quota-parte de X foi alterada para 33333/100000 e a quotaparte de Y foi alterada para 66667/100000. 5 – Pelo procedimento da avaliação geral dos prédios urbanos (AGPU), foi determinado para o referido prédio o valor patrimonial tributário (VPT).

1

6 – Na supra referida avaliação foram considerados os seguintes elementos: a) Área total do terreno: 80 m2; b) Área de implantação do edifício: 80 m2; c) Área bruta de construção: 80 m2; d) Área bruta privativa: 80 m2; e e) Afetação: Habitação. 7 – Em 2013, com a reorganização administrativa das freguesias o prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo BBB, foi inscrito na matriz sob o artigo AAA. 8 – Em 2017, foi averbada na matriz do prédio identificado em 7, a titularidade de Y - cabeça de casal da herança de, ficando a constar naquela: a) Y - cabeça de casal da herança de, com a quota-parte de 66667/100000; e b) X, com a quota-parte de 33333/100000. I.b – MATRIZ RÚSTICA 9 – Em 1954, um prédio rústico foi inscrito na matriz sob o artigo CC da secção B. 10 – Por consulta da matriz informática, verifica-se que, desde 1989, consta como sujeito passivo, do mencionado prédio, X. 11 – Na matriz consta que a área total do prédio é de 10 760,00 m2, sendo que consultado o cadastro geométrico da propriedade rústica (CGPR) constata-se que a área do prédio é de 11 145,00 m2. 12 – Em 2013, com a reorganização administrativa das freguesias o prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo CC da secção B, foi inscrito na matriz sob o artigo CC da secção 1B. I.c – REGISTO PREDIAL 13 – O prédio descrito sob nº 12, é composto por casas de habitação, pequena adega, terra de semeadura, vinhas e oliveiras. 14 – O supra descrito prédio corresponde atualmente ao prédio misto descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 85, com a menção de estar omisso na matriz. 15 – Da referida ficha consta que o prédio é composto por casas de habitação e pequena adega, terra de semeadura, vinhas e oliveiras. 16 – No prédio descrito sob nº 85 consta como proprietário Manuel. 17 – O referido prédio confronta a: a) Norte com Francisco; b) Sul com Manuel; c) Nascente com caminho; d) Poente com João.

2

I.c.i – PRÉDIO A 18 – Do prédio supra mencionado foi desanexado o prédio descrito sob o número 17 em resultado de escritura pública de 1 de agosto de 1945, tendo o averbamento na Conservatória do Registo Predial, sido efetuado em1947. 19 – O prédio destacado é composto por adega e casa de arrecadação. 20 – O prédio descrito sob o número 17 corresponde atualmente ao prédio descrito sob nº 97 na Conservatória do Registo Predial. 21 – Da descrição predial consta que este se encontra inscrito na matriz predial urbana sob o artigo BBB e que corresponde a apenas 2/3 daquele artigo. 22 – No prédio descrito sob nº 97 constam como proprietários Y e Maria, casados entre si sob o regime de comunhão geral. 23 – O referido prédio confronta a: a) Norte com António; b) Sul com serventia; c) Nascente com Francisco; d) Poente com serventia. I.c.ii – PRÉDIO B 24 – Igualmente, do prédio referido em 13 foram desanexados os prédios descritos sob os números 15, correspondendo a um prédio urbano, e 16, correspondendo a um prédio rústico, tendo os averbamentos na Conservatória do Registo Predial sido efetuados em 1950. 25 – O prédio urbano destacado é composto por casa de arrecadação. 26 – Em 1960 foi declarado e averbado à descrição predial do prédio nº 15, que este e o prédio nº 16 formam um só prédio, passando a constar que este é composto por terra de semeadura, vinha e mato e casas de arrecadação. 27 – Em 1982 foi averbado à descrição predial do prédio nº 15, que este é um prédio misto, composto por terreno de cultura arvense, mato, vinha, oliveiras e árvores de fruto com uma área de 10 760 m2, e por uma casa de rés-do-chão para habitação com uma área coberta de 80 m2. 28 – Foi, igualmente, averbado, em 1982, à descrição predial do prédio nº 15 que este se encontra inscrito na matriz predial urbana sob o artigo BBB e na matriz predial rústica sob o artigo CC da secção B. 29 – O prédio descrito sob o número 15, corresponde atualmente ao

prédio descrito sob nº 75, na Conservatória do Registo Predial. 30 – No prédio descrito sob nº 75 constam como proprietários X e Teresa, casados entre si sob o regime de comunhão de adquiridos. 31 – O referido prédio confronta a: a) Norte com Joaquim; b) Sul com caminho; c) Nascente com Joaquim;

3

d) Poente com caminho. II – DIREITO II.a – CONCEITO DE PRÉDIO 32 – Estabelece o artigo 2.º do CIMI que "(…) prédio é toda a fração de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com caráter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa coletiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios e construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fração de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial.". 33 – Nestes termos, podem identificar-se na norma citada três elementos caracterizadores e constitutivos do conceito fiscal de prédio: a) Um primeiro elemento de natureza física (o elemento físico): «…a fração de território…»; b) Outro de natureza jurídica (o elemento jurídico): «…que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva…»; c) E um outro de natureza económica (o elemento económico): «…tenha valor económico…». 34 – Para que, em face de determinada realidade física (fração de território e as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com caráter de permanência), se possa então afirmar que estamos em presença de um prédio para efeitos de IMI, é necessário que, para além desse primeiro elemento (o elemento físico), estejam também presentes os restantes elementos (o elemento jurídico e o elemento económico), ou seja, tal fração de território e as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, tem de pertencer ao património de uma pessoa singular ou coletiva e, em circunstâncias normais, ter valor económico. 35 – Ora, as realidades descritas no pedido em análise: a) São frações de território situadas na freguesia (o elemento físico); b) Têm valor económico, isto é, são bens transacionáveis e nos quais podem ser desenvolvidas atividades, tendo no caso sub judice sido efetivamente transacionados (elemento económico); e c) Incluem-se no património de pessoas singulares, conforme se constata pelos averbamentos efetuados na ficha da conservatória do registo predial (o elemento jurídico). 36 – Concluindo-se assim que se encontram reunidos os três elementos caracterizadores e constitutivos do conceito fiscal de prédio.

4

II.b – MATRIZ PREDIAL 37 – O n.º 1 do artigo 12.º do CIMI define como matriz, "[os] registos de que constam, designadamente, a caracterização dos prédios, a localização e o seu valor patrimonial tributário, a identidade dos proprietários e, sendo caso disso, dos usufrutuários e superficiários.". 38 – Quanto à inscrição dos prédios nas matrizes, dispõe o n.º 1 do artigo 13.º do CIMI que: "(…) A inscrição de prédios na matriz e a atualização desta são efetuadas com base em declaração apresentada pelo sujeito passivo, no prazo de 60 dias contados a partir da ocorrência de qualquer dos seguintes factos: (…) a) Uma dada realidade física passar a ser considerada como prédio; (…) c) Modificarem-se os limites de um prédio; (…) f) Ter-se conhecimento da não inscrição de um prédio na matriz; (…)". 39 – Destarte, a partir do momento em que é alterada a disposição territorial de um prédio, ou uma parcela de território ganhe autonomia

jurídica e económica, inicia-se a contagem do prazo de 60 dias para o sujeito passivo proceder à sua atualização ou inscrição na matriz. 40 – Regra geral, a inscrição ou alteração matricial dos prédios depende da iniciativa do proprietário ou do titular de qualquer outro direito real sobre bem imóvel, por meio de uma declaração fiscal. 41 – A adoção do método declarativo não implica, contudo, que a inscrição dos prédios na respetiva matriz e posteriores alterações se efetue, somente, com base numa mera declaração. 42 – O mencionado método declarativo, que dispõe se presumirem verdadeiras e de boa-fé as declarações dos contribuintes apresentadas nos termos previstos na lei, não comporta o efeito imediato de inscrição ou alteração da matriz pela mera apresentação de uma declaração, ficando o sujeito passivo vinculado a fazer prova dos factos justificativos das alterações que pretende que sejam consideradas, salvo se, conforme dispõe a parte final do n.º 2 do artigo 74.º da LGT, esses elementos probatórios já estiverem em poder da administração fiscal. 43 – Ora, cabe a quem requer fazer prova do direito que invoca, demonstrando que o que pretende inscrever se encontra sustentado legal e documentalmente. 44 – Assim, quem requer, deve provar a existência do prédio e apresentar os factos justificativos da sua pretensão, ou seja, comprovar que a realidade física que pretende inscrever na matriz consubstancia um prédio para efeitos do IMI. 45 – Acresce que, nos termos do artigo 7.º do Código do Registo Predial (CRP), "O registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define.".

5

III – PARECER 46 – Da análise efetuada aos elementos carreados para o presente pedido constata-se que: a) Do prédio descrito sob n.º 12, foram destacados os prédios supra identificados como Prédio A e Prédio B; b) O Prédio A se encontra descrito sob n.º 97 na Conservatória do Registo Predial; c) O Prédio A é composto por adega e casa de arrecadação, não existindo referência à sua área; d) O Prédio B se encontra descrito sob n.º 75 na Conservatória do Registo Predial; e) O Prédio B é composto por terreno de cultura arvense, mato, vinha, oliveiras e árvores de fruto com uma área de 10 760 m2, e por uma casa de rés-do-chão para habitação com uma área coberta de 80 m2. f) Pelo descrito na conservatória, o Prédio A corresponde a 2/3 do prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo BBB; g) Pelo descrito na conservatória, o Prédio B é um prédio misto, correspondendo a parte urbana ao prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo BBB e a sua parte rústica ao prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo CC da secção B; h) O prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo BBB, corresponde ao prédio urbano, atualmente inscrito na matriz sob o artigo AAA; i) O prédio rústico inscrito na matriz sob o artigo CC da secção B, corresponde ao prédio rústico, atualmente inscrito na matriz sob o artigo CC da secção 1B, e que a área total constante da matriz é de 10 760,00 m2, e a área total constante do CGPR é de 11 145,00 m2; j) Na determinação do VPT do prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo AAA, foram considerados 80 m2 de área bruta de construção; k) No que concerne ao Prédio B, quer a área urbana, quer a área rústica descritas na inscrição predial, correspondem às áreas constantes da matriz do prédio urbano inscrito sob o artigo AAA e da matriz do prédio rústico inscrito sob o artigo CC da secção 1B; l) Quanto ao Prédio A, pese embora a descrição da sua inscrição predial mencione que se encontra inscrito na matriz sob o artigo BBB – atualmente artigo AAA – não existe na matriz qualquer referência aos elementos que constituem este prédio. 47 – Nos termos do disposto no artigo 7.º do CRP, "O registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos

precisos termos em que o registo o define.”. 48 – Assim, aquando dos destaques dos Prédio A e Prédio B e elaboração dos respetivos registos pela conservatória do registo predial, constituiu-se a presunção da existência de dois prédios. 49 – No que respeita ao Prédio B, existe total harmonização entre a descrição predial e a inscrição matricial, com exceção da titularidade.

6

50 – No tocante ao Prédio A, não existe evidência que este possua inscrição matricial, pese embora na descrição predial se faça a referência de que este se encontra em parte inscrito na matriz urbana sob o artigo BBB – atual artigo AAA (constata-se que esta inscrição matricial apenas contém o Prédio B, uma vez que a mesma é totalmente coincidente com a descrição predial do Prédio B). 51 – Ademais, o mencionado registo constitui, igualmente, a presunção de que a titularidade do direito de propriedade pertence: a) Quanto ao Prédio A a Y e Maria, casados entre si sob o regime de comunhão geral; e b) Quanto ao Prédio B a X e Teresa, casados entre si sob o regime de comunhão de adquiridos. 52 – Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 3 do artigo 130.º do CIMI, o sujeito passivo pode, a todo o tempo, reclamar do erro na designação das pessoas inscritas na matriz. 53 – Pelo que, constando da matriz predial que a titularidade do direito de propriedade do Prédio B pertence a Y - cabeça de casal da herança de, com a quota-parte de 66667/100000 e X, com a quota-parte de 33333/100000, deverá esta ser corrigida de modo a espelhar a realidade registal. 54 – Relativamente ao Prédio A, encontrando-se esse prédio omisso na matriz urbana, justifica-se que seja promovida a sua inscrição nos termos da alínea f) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI, recaindo essa obrigação declarativa sobre o respetivo proprietário, que assumirá a posição de sujeito passivo nos termos do artigo 8.º do CIMI. 3. CONCLUSÃO 55 – Deste modo e considerando os efeitos do registo predial, presumindo-se a existência de dois prédios e presumindo-se a existência de duas titularidades, deve-se concluir que nos encontramos perante a existência de duas frações de território diferentes que devem corresponder a duas inscrições matriciais autónomas. 56 – Correspondendo o Prédio B, como prédio misto, às inscrições matriciais urbana, com o atual artigo AAA, e rústica, com o artigo CC, da secção 1B, e o Prédio A, como prédio urbano, a outra inscrição cujo artigo não foi possível identificar, pelo que se presume que este se encontra omisso da matriz predial. 57 – Prevê a alínea f) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI que a inscrição de prédios na matriz e a atualização desta, é efetuada com base em declaração apresentada pelo sujeito passivo no prazo de 60 dias contados a partir do conhecimento da não inscrição de um prédio na matriz. 58 – Deste modo, para que não haja desconformidade entre a descrição predial e a matriz predial deve ser apresentado, no que concerne ao Prédio A: a) Declaração Modelo 1 do IMI e respetiva documentação, conforme previsto no n.º 2 do artigo 37.º do CIMI (considerando-se útil ao caso em apreço a apresentação de Levantamento topográfico que demonstre a configuração geométrica do prédio e das construções nele existente, caso não existam

7

plantas de arquitetura das construções correspondentes às telas finais aprovadas pela câmara municipal); e b) Certidões do teor da descrição e de todos os atos de registo, vigentes e não vigentes (elemento probatório que demonstra a existência do prédio e identifica a existência do direito no registo predial, sendo igualmente adequado para demonstrar a titularidade). 59 – Existe, quanto ao Prédio B, uma harmonização total no que respeita a descrição e áreas, uma vez que a descrição predial n.º 75 da

Conservatória do Registo Predial coincide com as inscrições matriciais do prédio urbano inscrito sob o artigo AAA e do prédio rústico inscrito sob o artigo CC da secção 1B. 60 – Existindo, no entanto, dissonância entre a descrição predial e a inscrição matricial no que respeita à titularidade, deve ser efetuada a sua harmonização pela via do procedimento de reclamação da matriz, previsto no artigo 130.º do CIMI, apresentando para o efeito a documentação necessária para a comprovação da titularidade, nomeadamente a certidão do teor da descrição e de todos os atos de registo, vigentes e não vigentes do referido prédio.

8

Fonte: http://info.portaldasfinancas.gov.pt