

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Artigo: 8.º, n.º 2

Assunto: Sujeito passivo do IMI em caso de Direito de Superfície

Processo: 2011001132 – IVE n.º 2568, com despacho de concordante, de 16.11.2011, do Substituto Legal do Director-Geral dos Impostos

Conteúdo: **PEDIDO:**

Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária, foi apresentado um pedido de informação vinculativa, acerca da seguinte situação jurídico-tributária:

1 – A favor do REQUERENTE foi constituído o direito de superfície, pelo prazo de 90 (noventa anos), renovável por iguais períodos, sobre um prédio urbano, na espécie de «terreno para construção», tendo em vista a construção de um parque de estacionamento público tarifado, de acordo com o projecto que viesse a ser oportunamente aprovado pelos serviços camarários, devendo as obras de construção do parque automóvel ou, se fosse caso disso, o lançamento de concursos para a concepção e conservação do mesmo, ter início num determinado prazo a contar da data da escritura de constituição do referido direito de superfície, o qual foi posteriormente prorrogado, sendo que, até hoje, tais obras ainda não tiveram início.

2 – O REQUERENTE pretende que lhe seja prestada informação vinculativa que esclareça quem é o sujeito passivo do IMI referente ao «terreno para construção» sobre o qual foi constituído o direito de superfície, atendendo a que as obras de construção do parque de estacionamento público ainda não se iniciaram.

### ANÁLISE:

1 – A questão objecto do presente pedido de informação vinculativa diz respeito à determinação do sujeito passivo do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), relativamente a prédios que foram objecto da constituição de direito de superfície.

2 – O artigo 1524.º do Código Civil prevê que o direito de superfície consiste na faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio, ou de nele fazer ou manter plantações.

3 – A partir desta noção de direito de superfície, pode dizer-se que o mesmo contém duas faculdades distintas: a de construir ou manter uma obra em terreno alheio e a de, também em terreno alheio, fazer ou manter plantações.

4 – Ora, o legislador fiscal, no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, separou o momento da aquisição do direito de superfície daquele em que o mesmo é exercido e tratou de forma diferente estas duas faculdades constitutivas do direito de superfície.

5 – Assim, determina o n.º 2 do artigo 8.º do CIMI que, nos casos de direito de superfície, o imposto é devido pelo superficiário após o início da construção da obra ou do termo da plantação.

6 – Por outras palavras, quando o direito de superfície é constituído pela faculdade de construir ou manter uma obra em terreno alheio, o superficiário (titular do direito de superfície) é sujeito passivo de IMI desde o ano,

inclusive, em que iniciar a construção, sendo que, nas situações em que o direito de superfície consiste na faculdade de fazer ou manter plantações em terreno alheio, o superficiário só é sujeito passivo de IMI a partir do ano, inclusive, em que terminar a plantação.

7 - Até aí, o sujeito passivo do IMI é o fundeiro (titular do chão onde a obra ou a plantação estão ou vão ser efectuadas).

**CONCLUSÃO:**

No caso concreto do REQUERENTE, o sujeito passivo do IMI é o fundeiro, uma vez que, o superficiário ainda não deu início à construção da obra (o parque de estacionamento), só o sendo a partir do ano, inclusive, em que tal facto vier a ocorrer.

É de recordar que, nestes casos de direito de superfície, por força do determinado na alínea I) do n.º 1 do artigo 13.º do CIMI, está o superficiário obrigado a declarar o início da construção ou a conclusão da plantação, no prazo de 60 dias contados da ocorrência desses factos.