

# Terrenos para construção: conceito e enquadramento fiscais

Há muitos terrenos que, por deixarem de reunir condições para serem classificados como prédios rústicos, terão que o ser como urbanos, mas não, necessariamente, como terrenos para construção. Esta classificação pode ser muito importante no âmbito do IMI, IMT ou mesmo do IRS.

Por **Abílio Marques\***

**D**e acordo com o artigo 3.º do CIMI, deveremos entender por prédios rústicos, designadamente, aqueles que estejam afectos ou, na falta de concreta afectação, tenham como destino normal uma utilização geradora de rendimentos agrícolas.

São também prédios rústicos os terrenos situados dentro de um aglomerado urbano, desde que, por força de disposição legalmente aprovada, não possam ter utilização geradora de quaisquer rendimentos ou só possam ter utilização geradora de rendimentos agrícolas e estejam a ter, de facto, esta afectação.

Deixarão de ser classificados como rústicos, aqueles que, embora tenham aptidão agrícola, passaram a ter uma utilização concreta diferente da agricultura. Poderemos citar como exemplo, os stands de automóveis(?) ao ar livre, os depósitos de materiais de

construção ou os terrenos onde a sua utilização principal, consiste na instalação de painéis publicitários, os quais deverão ser classificados na classe «outros».

Também deixarão de ser classificados como rústicos aqueles que passarem a reunir as condições referidas no n.º 3 do artigo 6.º do CIMI e que passarão a ser classificados como «terrenos para construção».

Vejamos, então, quais são essas condições, quer os terrenos estejam situados dentro ou fora de um aglomerado urbano, tal como este é definido no n.º 4 do artigo 3.º do CIMI:

- a) Os terrenos para os quais tenha sido concedida licença ou autorização de operação de loteamento;
- b) Aqueles para os quais tenha sido concedida licença ou autorização de construção;
- c) Aqueles para os quais tenha sido admitida comunicação prévia ou emitida informação prévia

favorável de operação de loteamento ou de construção;

- d) Aqueles que tenham sido declarados como sendo para construção, no título aquisitivo.

Do que fica dito resulta que, para que se verifique qualquer das situações exigidas para que um terreno seja considerado para construção, o seu proprietário terá que desenvolver uma acção concreta.

Essa acção concreta, como se viu, pode consistir no seguinte:

- a) Ter requerido uma licença de construção ou um alvará de loteamento;
- b) Ter pedido uma informação prévia de viabilidade de construção ou de loteamento;
- c) Ter feito no título aquisitivo (escritura pública ou outro), a declaração de que aquele terreno se destina a nele construir.

## Declarações modelo 1 de IMI

Se o proprietário requereu e conseguiu a aprovação de construção

ou de loteamento ou informação favorável de viabilidade construtiva ou de loteamento, ou declarou no título aquisitivo que o terreno se destina a construção, terá que apresentar a declaração modelo 1 de IMI, no prazo de 60 dias, contados a partir da data da notificação da autorização ou da data da escritura (artigo 13.º do CIMI).

Pelo contrário, ainda que a um terreno, designadamente rústico, seja atribuída capacidade construtiva (potencial) em qualquer plano director municipal ou qualquer outro plano de ordenamento do território, sem que o proprietário tenha desenvolvido qualquer acção para que isso acontecesse, este não tem que apresentar qualquer declaração modelo 1 de IMI para que o terreno passe a figurar na matriz como terreno para construção.

Do mesmo modo, se o proprietário possui um imóvel edificado, por exemplo de dois pisos, mesmo que já saiba que, por alterações ao PDM, se o demolir, consegue uma autorização de construção de cinco pisos, pelo facto de o terreno resultante da demolição já ter essa capacidade construtiva potencial, não tem que apresentar qualquer declaração modelo 1 de IMI a comunicar a alteração dessa capacidade.

Ainda relativamente aos terrenos para construção, entendemos de interesse, referir o seguinte:

a) Não serão considerados terrenos para construção, os terrenos em que as entidades competentes vedem qualquer das operações acima referidas, designadamente, os localizados em zonas verdes, áreas protegidas ou estejam afectos a espaços, infra-estruturas ou equipamentos públicos.

Na nossa opinião, esta exclusão por motivo da proibição de construção, sobrepõe-se mesmo ao facto de o comprador ter declarado que o terreno adquirido se destinava a construção, pelo que o mesmo não poderá ser classificado como tal.

b) O facto de a lei referir licença ou autorização poderá significar que não é indispensável o levantamento físico da respectiva licença ou alvará, bastando a notificação da autorização, isto é, bastará que o seu levantamento apenas dependa da vontade do requerente.

c) O requisito de informação prévia de viabilidade de loteamento ou de construção foi introduzido pela lei do Orçamento do Estado para 2009, passando a vigorar com efeitos a partir de 1 de Janeiro de 2009. Na nossa opinião, quando o pedido, seja feito por pessoa diferente do proprietário, sem ser a mando deste, não pode obrigar o proprietário a apresentar a declaração modelo 1 do IMI, para alteração matricial da natureza do prédio.

d) Relativamente à declaração no título aquisitivo, há jurisprudência que vai no sentido de que a declaração, feita pelo comprador na escritura pública, não vinculará o vendedor, designadamente, para efeitos de IRS. Assim, se o vendedor tinha um prédio rústico, vendeu o que tinha e nada mais.

Como se referiu, quando um terreno já não reúna condições para ser classificado como prédio rústico, mas, por outro lado, também não reúne condições para ser classificado como terreno para construção, o mesmo deverá passar a terreno urbano, mas ser classificado na classe «outros».

Ao ser classificado na classe «outros», a sua avaliação fiscal já não será feita em função da sua capacidade construtiva, sendo o seu valor apurado pela aplicação do coeficiente de 0,005, referido no n.º 4 do artigo 40.º do CIMI, ao produto do valor base dos prédios edificados pelo coeficiente de localização, de onde resultará, seguramente, um VPT muito mais baixo.

Este valor não deixa de ter influência quer no que respeita ao IMI quer no que respeita ao IMT no caso de transmissão.

Também, em sede de IRS, categoria G, numa eventual venda, sendo classificado como «outros» o mesmo só será tributado se tiver sido adquirido depois de 31 de Dezembro de 1988, ao passo que, se se tratar de terrenos para construção, as mais-valias apuradas numa eventual venda serão tributadas mesmo que este tenha sido adquirido antes de 1 de Janeiro de 1989.

De referir, finalmente, que o facto de os terrenos já estarem abrangidos por um PDM que lhes atribui capacidade construtiva, não é motivo suficiente para serem classificados como terrenos para construção, se o seu proprietário ou adquirente não desencadeou qualquer acção concreta, das referidas no n.º 3 do artigo 6.º do CIMI. Os mesmos deverão continuar como rústicos se reunirem os requisitos referidos no artigo 3.º ou, quando muito, serem classificados na classe «outros» se não reunirem esses requisitos. E isso, como se viu, poderá fazer muita diferença.

\*Consultor fiscal

(ARTIGO RECEBIDO EM FEVEREIRO DE 2010)