

As mais-valias imobiliárias em sede de IRS: algumas notas relevantes

Considerando o rendimento de categoria G como ocasional, que constitui um acréscimo do poder aquisitivo obtido sem esforço, frequentemente por herança, verifica-se que, apesar das alterações feitas ao CIRS ao longo dos anos, esta tributação continua a ser bastante penalizadora, uma vez que sujeita este ganho a taxas progressivas.

Por Sérgio Ravara Cruz* e Maria Fátima Vaz** | Artigo recebido em maio de 2021

De acordo com o artigo 43.º, n.º 1, do CIRS, o valor dos rendimentos qualificados como mais-valias é o correspondente ao saldo apurado entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no mesmo ano.

O saldo positivo é tributado, em regra, no âmbito da categoria G (incrementos patrimoniais), de acordo com o princípio da realização, segundo o qual se excluem as mais-valias não realizadas por se considerarem apenas mais-valias potenciais. De facto, a tributação das mais-valias assenta no princípio da realização, expresso no artigo 10.º, n.º 1, a) do CIRS: «Constituem mais-valias os ganhos obtidos no momento da prática dos atos aí descritos e que resultem da alienação onerosa dos direitos reais sobre bens imóveis.» Esta disposição legal pode ser caracterizada, também, como uma norma de delimitação negativa, porquanto afasta da categoria G os ganhos que, decorrentes dos factos enunciados no artigo, forem considerados rendimentos empresariais e profissionais (categoria B), de capitais (categoria E) ou prediais (categoria F).

No caso de a alienação respeitar a imóveis que tenham estado afetos a uma atividade empresarial e profissional do sujeito passivo, estes serão tributados de acordo com as regras da categoria B, caso essa alienação ocorra antes de decorridos três anos após a transferência para o património particular do sujeito passivo, conforme o n.º 16 do artigo 10.º do CIRS, aditado pela Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro (OE/2021).

Tributação no âmbito da categoria G

O saldo positivo das mais-valias fica sujeito a tributação em 100 por cento do valor, caso o sujeito passivo tenha beneficiado de apoio não reembolsável concedido pelo Estado ou outras entidades públicas, nos termos do artigo 44.º, n.º 1, a) do CIRS, enquanto na generalidade dos casos incide apenas sobre 50 por cento do seu valor, conforme a alínea b) do referido número.

Estes rendimentos ficam sujeitos, na esfera dos residentes, às taxas gerais do IRS previstas no artigo 68.º (taxas marginais que variam entre 14,50 e 48 por cento), ou seja, a engloba-

mento obrigatório. Apesar da maioria dos rendimentos da categoria G serem tributados pela taxa especial, tal não é aplicável a este caso, conforme decorre do artigo 72.º, n.º 1, c) do CIRS. Este enquadramento evita que exista uma discriminação horizontal da tributação: o mesmo valor de rendimento ser diferentemente tributado, consoante a sua fonte. No entanto, os cidadãos não residentes que procedam à alienação de imóveis situados em Portugal são tributados à taxa fixa especial de 28 por cento, de acordo com o artigo 72.º, n.º 1, a) do CIRS, ou, por opção estabelecida no n.º 14, às taxas gerais e progressivas, segundo o qual «os residentes noutra Estado-membro da UE ou do EEE, desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal.» Entende a jurisprudência que existe incompatibilidade do n.º 2 do artigo 43.º do CIRS com o artigo 63.º do Tratado de Funcionamento da União Europeia de 2016, no que concerne à limitação da redução a 50 por cento das mais-valias sujeitas a IRS a contribuintes residentes



em Portugal (conforme, por exemplo, o processo n.º 782/2019-T 2019, da Arbitragem Tributária).

A legislação portuguesa prevê a possibilidade, porém, deste ganho não ser tributado. Por um lado, encontra-se estabelecida uma exclusão (não sujeição) para os imóveis que se enquadrem no regime transitório previsto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro de 1988. O regime transitório para a categoria G, pelo qual são excluídos de tributação os ganhos desta categoria, que ao abrigo da anterior legislação – Decreto-Lei n.º 46 373 da Direção-Geral das Contribuições e Impostos de 1965 – não eram sujeitos ao imposto de mais-valias, quando a aquisição, a título oneroso ou gratuito, dos respetivos bens ou direitos tenha sido efetuada antes da entrada em vigor deste código (1 de janeiro de 1989). No entanto, esta norma de exclusão não é aplicável aos ganhos com «terrenos para construção», dado que estes eram tributados no anterior código de mais-valias.

Por outro lado, está consagrada uma isenção, total ou parcial, no caso de opção pelo regime de reinvestimento, previsto no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS.

O reinvestimento das mais-valias é também uma forma de afastamento de tributação. Este regime permite a não tributação do saldo positivo das mais-valias através do reinvestimento em outro imóvel afeto à habitação própria e permanente do sujeito passivo. O articulado estabelece que «são excluídos da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar», desde que um conjunto de condições sejam verificadas cumulativamente:

a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e/ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramen-

to de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino situado em território português ou no território de outro Estado-membro da UE ou do EEE, desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal;

b) O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; e

c) O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação.

Curiosamente, a alínea a) tem aplicação limitada às alienações de imóveis ocorridas nos anos de 2015 a 2020, em que os contratos de empréstimo tenham sido celebrados até 31 de dezembro de 2014, por força do estabelecido no artigo 11.º da Lei n.º 82-E/2014, de 31 de dezembro de 2014 (disposições transitórias).

Na versão atual do CIRS, continua-se com esta possibilidade em aberto. Importa saber se teremos aqui

um esquecimento que irá, eventualmente, causar constrangimentos em eventuais planeamentos que estejam a ser feitos para alienações em 2021 e que, para os menos atentos, poderá induzir em erro.

O n.º 7 e o n.º 8 do artigo 10.º foram alvo de alterações por parte do legislador através da Lei do OE/2021, essencialmente de natureza interpretativa.

Vejam: na alínea a), não se verifica nenhum alargamento à possibilidade de reinvestimento, unicamente se refez o texto em alíneas de forma “clara” sobre os produtos a reinvestir:

- Contrato de seguro financeiro do ramo vida;
- Adesão individual a um fundo de pensões aberto; ou
- Contribuição para o regime público de capitalização. À alínea b) foi acrescentado o texto «unidos de facto» situação não prevista na redação anterior, mas, na prática sempre “subentendida”. O texto da alínea c) foi ajustado atendendo à alteração efetuada na alínea a).

Não obstante, a alínea d) sofreu uma alteração que poderá ser importante analisar. Na versão anterior exigia-se que o reinvestimento realizado visasse proporcionar ao vendedor ou ao respetivo cônjuge, uma prestação regular periódica de montante máximo anual igual a 7,5 por cento do valor investido, não tendo qualquer prazo definido para o fazer, dentro daquele limite. Agora, com a alteração introduzida, além de esclarecer que estão incluídos os «unidos de facto», é exigido que o contrato vise proporcionar a tal prestação periódica durante um período igual ou superior a 10 anos. Parece-nos que esta alteração pretende assegurar que o sujeito passivo tenha um rendimento assegurado durante pelo menos 10 anos, substi-

Verificam-se também algumas “lacunas”, propositadas ou não, como por exemplo a retificação que seria expetável à alínea a) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, face ao regime transitório previsto para a dedução resultante da amortização de empréstimos bancários.

tuindo aqui uma função que deveria ser do Estado, mediante a carreira contributiva do sujeito passivo, dado que, de acordo com a alínea b), o vendedor estará obrigatoriamente numa situação de reforma. Esta alteração agora introduzida é seguramente uma alteração que limitará a adesão a este tipo de investimentos financeiros, tendo em conta que o valor poderá, por diversos motivos, ser necessário para suprir necessidades pontuais e eventuais antes de decorrido o prazo que é imposto.

O número 8 clarifica que se não for cumprido o prazo para aquisição dos contratos previstos na alínea a) do número anterior ou se forem efetuados reembolsos superiores aos montantes previstos na alínea d) do n.º 7, esse ganho será «objeto de tributação no ano em que se conclua o prazo para reinvestimento, ou que seja ultrapassado o referido limite ou no ano em que seja interrompido o pagamento regular das prestações.» Deste modo, em caso de necessidade de resgate da totalidade do capital investido, por alguma fatalidade, o sujeito passivo ficará obrigado a pagar o imposto sobre o qual teve benefício. Coloca-se aqui, também, a questão de caducidade, na qual, igualmente, se regulamenta o prazo para o exercício do direito de liquidação pelo Estado. De acordo com o artigo 45.º da Lei Geral Tributária, o direito de liquidar os tributos caduca se a liqui-

dação não for validamente notificada ao contribuinte no prazo de quatro anos, salvo se a lei fixar outro prazo. Subentende-se, então, que neste caso a lei define 10 anos?

Tributação no âmbito da categoria B

No âmbito da afetação de imóveis à esfera privada dos empresários verificam-se algumas alterações significativas, na Lei do OE/2021. No artigo 3.º, n.º 1, c) do CIRS, foi acrescentado o texto «com exceção dos bens imóveis», tendo o legislador optado por acrescentar os números 10 e 11, nos quais, especificamente, se define que em caso de transferência para a esfera particular do empresário de bens imóveis anteriormente afetos a uma atividade, e no caso de terem sido considerados e aceites gastos com depreciações ou imparidades, devem esses mesmos gastos ser acrescidos ao rendimento do ano em que ocorra a transferência e nos três anos seguintes, em frações iguais. Por outro lado, esse valor deverá ser acrescido ao valor de aquisição, de acordo com o número 11, diminuindo assim a possível mais-valia. Ou seja, deve o alienante “repor” os gastos que tinham sido aceites na atividade comercial ou empresarial e, em simultâneo, considerá-los como gastos dedutíveis à semelhança do disposto no artigo 51.º do CIRS. De notar que o limite temporal para o apuramento desses gastos está definido como «durante

o tempo em que o imóvel esteve afeto à atividade.» Este novo regime, no que respeita à parte final do número 10, poderá ser penalizador tendo em conta que esses gastos deverão ser acrescidos ao rendimento em quatro anos, em frações iguais, sendo que o benefício concedido (acrescê-los ao valor de aquisição) é unicamente permitido no ano da transferência.

Também no artigo 10.º se verificou uma clara separação entre alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis e afetação de quaisquer bens do património particular a atividade empresarial e profissional exercida em nome individual pelo seu proprietário. O legislador aditou a esse artigo o n.º 16, que define que «os ganhos obtidos com a alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis que tenham estado afetos à atividade empresarial e profissional do sujeito passivo são tributados de acordo com as regras da categoria B, caso a alienação ocorra antes de decorridos três anos após a transferência para o património particular do sujeito passivo.» Pressupõe-se, então, que, após aquele prazo, a tributação seja feita de acordo com as regras da categoria G. Em sentido contrário, se existisse afetação de bens imóveis a uma atividade comercial ou empresarial, até dezembro de 2020, era considerado o valor de mercado à data de afetação. Agora, com o OE para 2021, no caso dos bens imóveis, o valor de aquisição corresponde ao valor do bem à data em que este foi adquirido pelo sujeito passivo, de acordo com as regras previstas nos artigos 45.º ou 46.º, conforme alterações efetuadas ao n.º 2 do artigo 29.º e ao artigo 47.º no âmbito do CIRS. Em caso de venda ou desafetação, o valor de aquisição será então obrigatoriamente inferior, tendo em conta o hiato temporal, o que vai originar forçosamente mais-valia

em caso de alienação.

O artigo 51.º do CIRS foi também revisado pelo legislador e com a Lei do OE/2021 aditou o n.º 3, o qual vem excluir os encargos obtidos com a valorização dos bens imóveis, que eventualmente foram realizados durante o período em que o imóvel esteve afeto a uma atividade empresarial ou profissional. Claramente entende-se esta limitação como uma medida antiabuso, dado que se depreende, que estes gastos já tenham sido considerados como tal, no âmbito da atividade e daí já decorreram, certamente, benefícios fiscais para o sujeito passivo.

Por fim e à semelhança de outras medidas antiabuso existentes no nosso sistema fiscal, foi acrescentado o n.º 17 ao artigo 43.º, que visa evitar que sujeitos passivos enquadráveis no regime de transparência fiscal previsto no artigo 63.º do IRC, pratiquem preços que não sejam os, normalmente, praticados e aceites entre entidades independentes em operações comparáveis.

Considerações finais

A atual situação económica do país e do mundo em geral, devido à pandemia Covid-19, conduzirá, infelizmente, a uma situação económica difícil para muitas famílias. O aumento do desemprego, o fim das moratórias, os fechos inevitáveis de muitas empresas, a diminuição do poder económico, levará a que seja inevitável a alienação de imóveis. Analisando o OE para 2021 ficamos com a ideia de que algumas das alterações estarão de certa forma a antever este cenário, em nada compensatórias nestas situações. Além de algumas alterações meramente interpretativas, houve a preocupação de clarificar as situações em que os imóveis saem ou

entram do âmbito de uma atividade profissional ou comercial. De facto, no caso de transferência para a esfera privada, os gastos incorridos e considerados no âmbito de uma atividade profissional, terão que ser desconsiderados e o custo de aquisição tenderá a ser inferior, uma vez que passa a ser o valor do bem à data em que foi adquirido. O valor de mercado passa a relevar unicamente para determinar o valor de realização.

No entanto, verificam-se também algumas “lacunas”, propositadas ou não, como por exemplo a retificação que seria expeável à alínea a) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, face ao regime transitório previsto para a dedução resultante da amortização de empréstimos bancários. Considerando o rendimento de categoria G como um rendimento ocasional que constitui um acréscimo do poder aquisitivo obtido sem esforço, frequentemente por herança, verifica-se que, apesar das alterações feitas ao CIRS ao longo dos anos, esta tributação em Portugal continua a ser bastante penalizadora, porquanto sujeita este ganho a taxas progressivas, elevando a tributação de todos os rendimentos declarados numa fase em que, muitas vezes, a venda dos imóveis ocorre por meras necessidades económicas dos sujeitos passivos. Também o facto de ser um rendimento de englobamento obrigatório, deixa em aberto a questão, injusta para alguns, de não ser igualmente considerado o reporte de perdas nas outras categorias, não sendo assim, linear o entendimento. ☹

*Professor adjunto do ISCA-UA

**Contabilista certificada/Mestranda em Contabilidade - Ramo Fiscalidade ISCA-UA