



ANÁLISE DA CTOC

PAULA FRANCO, CONSULTORA DA CÂMARA DOS TÉCNICOS OFICIAIS DE CONTAS

A importância de (saber) declarar os rendimentos obtidos com imóveis alienados

A Administração Fiscal (AF) tem dado sinais de estar fortemente empenhada em estabelecer medidas de combate à fraude e evasão fiscal. Um dos aspectos com mais impacto é o facto de a AF dispor de informações sobre as transações de imóveis realizadas pelos sujeitos passivos, o que impossibilita a evasão fiscal que se detectava nas décadas de 80 e 90.

Embora o Código do IRS já previse o envio pelos notários e conservadores, dos actos praticados nos seus cartórios e conservatórias que fossem susceptíveis de produzir rendimentos sujeitos a IRS, esta informação era disponibilizada em suporte papel, o que implicava que a AF tivesse que tratar toda essa informação para cruzar os dados. De tal forma que muitas vezes o tratamento era preterido ou perdia a oportunidade.

Desde Outubro de 2004, a informação proveniente daquelas entidades assume um carácter estratégico no combate à evasão e fraude fiscal: o seu envio passa a ser efectuado em suporte informático permitindo uma simplificação nos procedimentos e assinalável economia de custos.

Assim, os contribuintes devem ter presente que o não cumprimento das suas obrigações fiscais, nomeadamente a entrega da declaração dos rendimentos obtidos com a venda de bens imóveis, dificilmente passará despercebido à AF, que dispõe informativamente da informação necessária para detectar estas práticas.

Assume particular relevo atender ao prazo de caducidade do direito à liquidação dos impostos. Este caduca se a liquidação não for validamente notificada ao contribuinte no prazo de quatro anos (salvo se a Lei fixar outro prazo) e conta-se, nos impostos periódicos (IRS, IRC,...) a partir do início do ano seguinte àquele em que teve lugar o facto tributário. Assim, pode "dormir" tranquilo quem incumprir até 2002 e não foi notificado. Já quem prevaricou de 2003 em diante deve estar alerta, pois há fortes probabilidades de receber alguma notificação da AF.

Este breve texto pretende sensibilizar os contribuintes para a necessidade de cumprir com a obrigação declarativa referente à venda de imóveis - muitas vezes ignorada e que poderá ter graves consequências financeiras.

O anexo G da declaração modelo 3 do IRS, para estes rendimentos, é complexo; comecemos então por identificar casos em que é obrigatória a declaração dos rendimentos perante a alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis (qualquer destas situações se aplica quer o bem tenha sido adquirido, doado ou herdado):

- Transmissão de fracções autónomas;
- Transmissões de terrenos;

- Cedência onerosa de posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos sobre bens imóveis;

- Transmissão de parte do imóvel em separações de facto/divórcios;

- Alienação de um estacionamento autónomo

- Venda onerosa de um direito de usufruto

- Permuta de bens imóveis

- Bens expropriados

Em qualquer destes casos, a transmissão, sendo de valor superior à aquisição, origina ganhos, que constituem mais-valias sujeitas a tributação.

Em concreto a mais-valia resultante da alienação de direitos reais sobre bens imóveis é dada por:

$$MV = VR - (VA \times \text{coef.} + EV + DAQ + DAL)$$

sendo

VR - valor de realização (valor da venda)

VA - valor de aquisição

Coef. - coeficiente de desvalorização monetária

EV - encargos com valorização

DAQ - despesas com a aquisição

DAL - despesas com a alienação

Importa agora, identificar o que cada uma das situações acima referidas, significa:

Valor de realização

Corresponde ao valor de venda (declarado na escritura) ou ao Valor Patrimonial Tributário atribuído ao imóvel se mais elevado. Exemplifiquemos o que é o valor de realização:

- Na cedência onerosa de posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a bens imóveis, o valor da cedência;

- Na transmissão de parte do imóvel em separações de facto/divórcios, o valor correspondente à quota parte acordada, normalmente 50% do valor atribuído ao imóvel;

- Na expropriação, o valor da indemnização;

- Na permuta de bens, o valor atribuído no contrato aos bens ou direitos recebidos, ou o valor de mercado, quando aquele não exista ou este for superior; acrescidos ou diminuídos, um ou outro, da importância em dinheiro a receber ou a pagar.

Valor de aquisição

Dentro desta definição, importa distinguir as várias situações possíveis:

- Em imóveis adquiridos, o valor declarado da contraprestação pela aquisição;

- Em imóveis construídos pelo próprio, o valor de aquisição correspondente ao valor patrimonial inscrito na matriz ou ao valor do terreno, acrescido dos custos de construção devidamente

comprovados, se a soma for superior àquele;

- Em imóveis herdados ou doados, aquele que tiver sido considerado para efeito de liquidação do imposto sobre as sucessões e doações, actualmente Imposto de Selo sobre Transmissões Gratuitas, excepto nos casos em que os bens tenham sido objecto de doação, isenta daquele imposto, há menos de dois anos caso em que se considera como valor de aquisição o valor patrimonial tributário anterior à doação;

- Na transmissão do usufruto, o valor de aquisição corresponderá ao valor da propriedade apurado de acordo com o art. 13.º do IMT.

Encargos com a valorização e despesas com a aquisição e alienação

Ao valor de aquisição acrescem os encargos com a valorização dos bens, comprovadamente realizados nos últimos cinco anos, e as despesas necessárias e praticadas, inerentes à aquisição e alienação de direitos reais sobre bens imóveis, nomeadamente o Imposto Municipal sobre Transmissões e os encargos notariais e de registo predial.

O valor de aquisição, é corrigido pela aplicação de coeficientes de correcção monetários, publicados em portaria do Ministro das Finanças, que actualizam o valor de aquisição de acordo com a inflação decorrida.

Não cabe ao contribuinte apurar o valor da mais ou menos valia; basta declarar os valores praticados na transacção. A semelhança do que sucede com os restantes rendimentos quem apura a liquidação de IRS que resulta em imposto a pagar ou receber é a AF.

Para efeitos de tributação a mais-valia apurada será considerada apenas em 50% do seu valor, isto é, quando do apuramento apenas será englobado metade do rendimento.

Regras de excepção - Excluiões de tributação consagradas no CIRS

- As mais-valias provenientes da alienação onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, se o produto da alienação (valor de realização), deduzido do valor em dívida de empréstimo contraído para a aquisição do bem alienado (excluem-se os juros e outros encargos e os empréstimos para obras) e que se encontra em dívida à data da alienação, for utilizado na aquisição de outro imóvel, de terreno para construção ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel com o mesmo destino, situado em território português, a efectuar no prazo de 24 meses contados da data da venda ou que tenha sido efectuada nos 12 meses anteriores, sendo neste caso o produto da venda utilizado no pagamento dessa aquisição.

- Os ganhos ou perdas derivados da alienação de direitos reais relativos a (estes ganhos embora não se encontrem sujeitos a tributação deverão ser declarados no Anexo G1 à Declaração modelo 3 do IRS);

- Prédios rústicos ou urbanos, com excepção de terrenos para construção, que tenham sido adquiridos, a título

oneroso ou gratuito, antes de 1 de Janeiro de 1989;

- Terrenos para construção, adquiridos a título gratuito ou oneroso, antes de 9 de Junho de 1965.

Segue-se a elaboração de um caso prático, tendo como base os seguintes elementos:

Dados

	Valor	Ano
Valor Aquisição	70.000,00 €	1995
Valor de Realização (venda)	200.000,00 €	2006
Valor em dívida à data do empréstimo antigo	20.000,00 €	
Nova aquisição	300.000,00 €	2006
Recurso ao crédito para a nova habitação	170.000,00 €	

$MV = VR - (VA \times \text{coef.} + EV + DAQ)$, sendo

	Total
VR - valor de realização (valor da venda)	200.000,00 €
VA - valor de aquisição	70.000,00 €
Coef. - coeficiente de desvalorização monetária (valor obtido na Portaria 429/2006)	1,33
DAQ - despesas com a aquisição e alienação	2.170,00 €
Mais-valia	104.730,00 €
Tributação recai sobre 50% da Mais-valia	52.365,00 €
Sobre o valor a tributar aplica-se a taxa de IRS do conjunto dos rendimentos do agregado (exemplo para uma taxa de 34%)	17804,10 €

Se o imóvel alienado era para habitação própria e permanente e reunir as condições acima referidas, podemos eliminar parte ou a totalidade da mais-valia apurada ao reinvestir o valor de realização.

Valor de realização - valor do empréstimo antigo = valor que tem que reinvestir	180.000,00 €
Valor reinvestido = valor da nova aquisição - recurso ao crédito (300.000,00 - 170.000,00)	Reinvestiu 130.000,00€
Percentagem de reinvestimento no caso de reinvestir 130.000,00 € (130.000/180.000)	72,22%
Mais-valia se reinvestir 72,22%	29.091,67 €
Tributação recai sobre 50% da Mais-valia	14.545,83 €
TX de IRS (exemplo para uma taxa de 34%)	4.945,58 €

QUADRO 4 - ANEXO G

Quadro 4 - Anexo G

Campos 401	Realização		Aquisição		Despesas e encargos
	Ano	Valor	Ano	Valor	
Campos 401	2006	200.000€	1995	70.000€	2.170,00 €

Identificação matricial do imóvel

Quadro 5 - Anexo G - Reinvestimento

Campo 501	2006
Campo 502	401
Campo 503	20.000,00 €
Campo 504	130.000,00 €
Campo 506	130.000,00 €

Identificação matricial do imóvel objecto de reinvestimento