



Fisco cobra IRS a quem paga o que deve à Banca

Empresários que usam casa para saldar dívida da empresa podem ter que pagar mais imposto

ALEXANDRA FIGUEIRA
afigueira@jn.pt

José (nome fictício) vendeu, e logo a seguir arrendou, a casa onde vive à leasing de um banco. Com o dinheiro, pagou uma dívida que a sua empresa tinha perante esse banco. Agora recebe uma carta do IRS para pagar mais-valias.

Este género de negócio generalizou-se há anos. Chama-se "lease back" e consiste no seguinte: uma empresa tem uma dívida a um banco, que a pressiona a pagar. Uma forma de o fazer é vender um imóvel à leasing do banco e, com o dinheiro, saldar a dívida. Ao mesmo tempo, assinar um contrato de arrendamento, no qual é definido um valor a pagar por mês durante um certo período de tempo, que corresponde, grosso modo, ao montante da dívida. Findo o contrato e paga a "segunda" dívida, o imóvel regressa ao dono original.

Por norma, o negócio é feito com imóveis da empresa, mas, quando já nada mais há na firma a vender, é possível fazê-lo com bens pessoais do dono, como, por exemplo, a casa onde vive.

Código do IRC foi mudado

O negócio tornou-se tão vulgar que a lei do Imposto sobre Pessoas Colectivas (IRC) foi alterada, para que as operações sejam fiscalmente neutras, ou seja, não paguem impostos, adiantou Miguel Reis, advogado da sociedade Garrigues. Mas se, por norma, os contratos são feitos com imóveis da firma, casos há de pessoas que, tendo já tudo na empresa hipotecada, usam a própria casa.

Ora, a alteração ao Código do IRC não se estende ao IRS. Ou seja, nada na lei do Imposto sobre Pessoas Singulares prevê que este negócio seja fiscalmente neutro, explicou o fiscalista. Nessa sequência, José recebeu uma carta do Fisco perguntando por que razão não inscreveu a venda de uma habitação na declaração do IRS. A missiva notifica-o a "esclarecer o motivo pelo qual não fizeram constar na declaração de rendi-



Fisco mandou carta perguntando por que não declarou venda da casa, apesar de dinheiro ter servido para saldar dívida de empresa

Pormenores

■ Quanto se paga de mais-valia?

Primeiro apura-se o valor da compra actualizando-o à inflação desde essa data até à venda. O valor é deduzido ao montante pelo qual a casa é vendida. A diferença é sujeita a IRS, mas o valor a pagar varia consoante os rendimentos: a

taxa corresponde a metade da taxa que a pessoa paga de IRS. Como a percentagem máxima a pagar é de 42%, no pior caso será cobrado 21% do valor da mais-valia.

■ Paga-se sempre este imposto?

A lei permite um prazo de dois anos após a venda para reinvestir a mais-valia na compra de outra habitação. Em alternativa, a pessoa pode abater este dinheiro à compra de uma casa

um ano antes da venda. Senão, paga IRS.

■ Fisco sabe destino da venda?

Não foi possível obter esclarecimentos das Finanças, mas se a carta do Fisco foi motivada só pelo cruzamento de dados com o registo predial, é possível que não saiba se o dinheiro da venda foi usado para saldar dívidas da empresa ou para proveito próprio.

mentos de IRS – Modelo 3 – relativo ao ano de 2007, a alienação onerosa do imóvel" – a venda da casa. Declarar a venda significa duas coisas: ou as mais-valias foram reinvestidas noutra habitação no prazo de dois anos (o negócio data de 2007) e não há lugar ao pagamento do imposto; ou a factura do IRS vai mesmo ser agravada.

A lei e o resto

Pela lei, a casa é, de facto, vendida, com escritura celebrada em cartório e Imposto Municipal de Transacções pago (antiga sisa). É o que defende Miguel Reis e também Susana Soutelinho, fiscalistas no escritório Leite de Campos, Soutelinho. Apesar de não conhecer negócios de "lease back" específicos com bens pessoais de empresários, para a fiscalista a lei é clara: "é uma venda" e, portanto, "há lugar a pagamento de IMT pela transmissão de mais-valias". Ou seja, mesmo que o dinheiro seja usado para pagar uma dívida da empresa e a pessoa não tenha lucrado nada com o negócio, o imposto aplica-se.

Fiscalistas divergem na classificação do caso: é ou não uma venda real, sujeita a mais-valias?

Mas Domingues de Azevedo, presidente da Câmara dos Técnicos Oficiais de Contas, vê a questão de outro ângulo. Para o fiscalista, a venda é simulada porque, logo à cabeça, é dito que o imóvel regressa ao dono original no fim do contrato. Não passa, por isso, de uma forma alternativa de financiamento, em que banco garante o bom pagamento da renda/prestação através da posse provisória do imóvel. Por isso, adiantou ao JN que se algum seu cliente se vier a encontrar nesta situação recomendará que conteste o pagamento do imposto em tribunal.

Não foi possível obter esclarecimentos da parte do Ministério das Finanças. ■