



Habitação

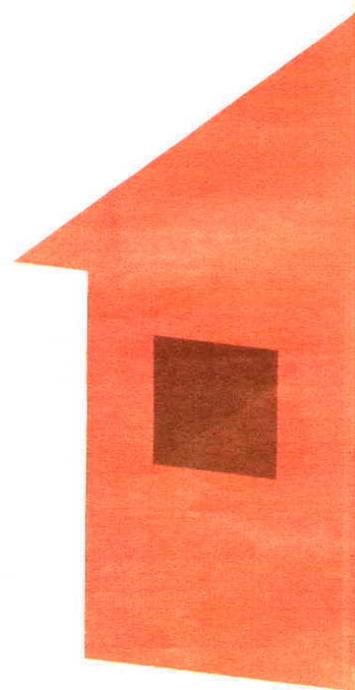


Elsa Costa e Sandra Bernardo

Consultoras da Câmara dos Técnicos Oficiais de Contas

Como são tributadas as mais-valias quando vende a sua casa

Um bom planeamento fiscal e financeiro sobre o cálculo das mais-valias obtidas através da alienação de imóveis, pode ser de extrema utilidade para qualquer sujeito passivo. Saiba como determinar a existência de eventuais ganhos e a respectiva incidência de tributação, através deste guia. A partir da próxima sexta-feira, poderá consultar em www.negocios.pt, uma versão mais detalhada desta análise e esclarecer eventuais dúvidas.



1. O que são as mais-valias?

Os incrementos patrimoniais constituem uma das categorias de rendimentos referidas no Código do IRS, a categoria G, sujeitas a imposto e onde se incluem os ganhos gerados pela venda de imóveis pertencentes ao património particular do sujeito passivo do imposto.

A venda de qualquer imóvel (terreno, prédio, fracção, etc.) pertencente à esfera pessoal de um contribuinte (mesmo que, eventualmente, detido em compropriedade com outrem) é sempre susceptível de gerar um ganho submetido a imposto.

2. Como se determina o ganho obtido?

A mais-valia está associada a uma vantagem económica, a um acréscimo do rendimento, seja ele real (quando há a transmissão) ou presumido (quando ocorre afectação a uma actividade empresarial).

Importa determinar em que momento se considera o ganho efectivamente obtido para efeitos de inclusão no rendimento global do beneficiário e posterior tributação do mesmo.

2.1. Como se define o momento da obtenção do ganho?

Regra geral, o ganho considera-se obtido no momento da prática dos actos referidos, ou seja, na data da venda do imóvel. Existem, contudo, algumas excepções. Uma delas é o caso em que a tradição (uso efectivo) do imóvel ocorre antes da data da assinatura do contrato de compra e venda ou de troca.

Quando, numa relação de confiança entre as partes, se verifique a entrega da chave pelo promitente vendedor ao promitente adquirente, antes da assinatura do contrato de compra e venda do bem, será o

momento da entrega da chave ou de tradição do imóvel, em que se considera obtida a mais-valia. Esta regra tem inerentes objectivos de combate à fraude e evasão fiscal.

A ocorrer esta situação, será também este o momento em que se dá a sujeição a IMT - Imposto Municipal sobre Transacções Onerosas de Imóveis.



Outra excepção é o caso de afectação de quaisquer bens do património particular a actividade empresarial e profissional (categoria B do IRS).

Neste caso específico, o ganho só se considera obtido no momento da posterior alienação onerosa dos

bens em causa ou da ocorrência de outro facto que determine o apuramento de resultados em condições análogas, por exemplo, um sinistro ou a reafecção ao património individual.

Podemos distinguir duas fases na qualificação do ganho inerente a um bem imóvel que seja afecto do património particular à actividade empresarial ou profissional e vice-versa.

Quando determinado contribuinte afecta um imóvel do seu património particular à sua actividade empresarial ou profissional e, posteriormente, vende este imóvel, a mais-valia que obtém deverá ser repartida pelas duas categorias de rendimentos (B e G) e sujeitas a englobamento, segundo as regras previstas para cada uma delas, mas apenas na altura em que ocorre a alienação do imóvel ou outro facto análogo.

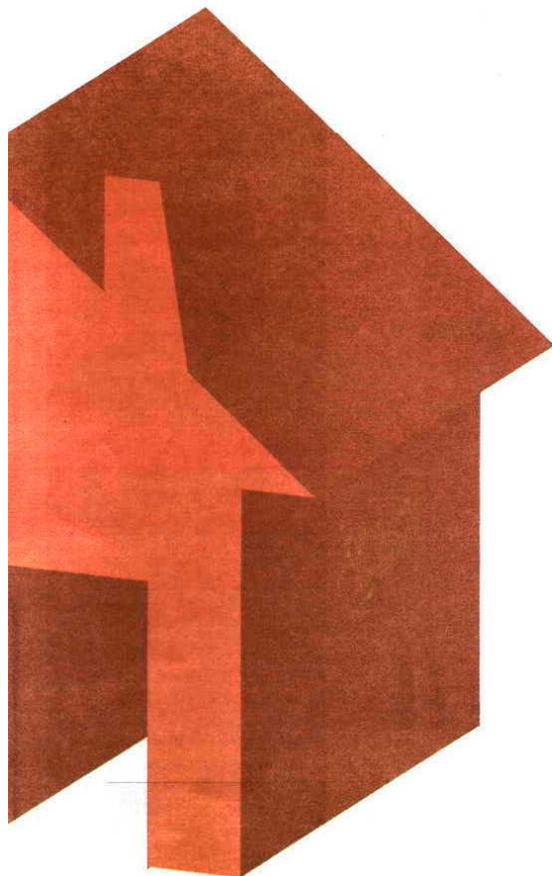
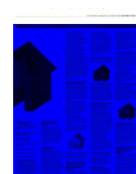
O valor a considerar no momento da afectação será o de mercado a esta data, que será considerado valor de realização para a determinação

da mais-valia da categoria G e, simultaneamente, valor de aquisição para a determinação da mais-valia da categoria B.

Se, ao invés de alienar o imóvel quando este está afecto à actividade empresarial ou profissional, o contribuinte o desafecta e este retorna para o seu património particular, então, haverá lugar à tributação da mais-valia gerada (de forma idêntica à anterior), ainda que não ocorra a transferência da propriedade jurídica do imóvel.

2.2. Como se calculam as mais ou menos-valias resultantes da alienação de imóveis?

As mais-valias resultam da diferença positiva entre o valor de realização e de aquisição do bem. Se o valor obtido for negativo, temos uma menos-valia.



Como encontrar o ganho ou perda obtido?

As mais ou menos valias obtêm-se mediante a aplicação da seguinte fórmula:

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

VR - valor de realização
VA - valor de aquisição

Coef. - coeficiente de desvalorização monetária

EV - encargos com valorização

DAQ - despesas com a aquisição

DAL - despesas com alienação

O que é o valor de aquisição?

O Código do IRS define o que se considera "valor de aquisição" do imóvel ponderando as possíveis formas de propriedade ou posse do bem, consoante este tenha ocorrido a título oneroso, a título gratuito, por construção própria, etc.

Como se define quando a aquisição foi feita a título oneroso?

Se o imóvel foi adquirido a título oneroso, considera-se valor de aquisição aquele que serviu para efeitos de liquidação de IMT (anterior Imposto Municipal de SISA), ou, não tendo havido lugar a liquidação, o valor que lhe serviria de base caso fosse devido, determinado de harmonia com as regras desse imposto.

E se aquisição foi feita a título gratuito?

Nas situações em que o imóvel se torna propriedade de determinado sujeito passivo sem que ocorra o dispêndio de qualquer quantia, isto é, a aquisição ocorre a título gratuito (por exemplo por doação ou por herança), considera-se valor de aquisição aquele que serviu de base à liquidação do Imposto do Selo. Não tendo havido lugar a liquidação deste imposto, deve considerar-se, da mesma forma, o valor que lhe serviria de base caso fosse devido, de

harmonia com as regras próprias de cálculo do respectivo imposto.

Por exemplo, determinado contribuinte herdou (já após a entrada em vigor do Código do IRS) um prédio com quatro apartamentos, com um artigo único de inscrição na matriz. Iniciou o processo de constituição de propriedade horizontal, procedimento que originou um novo valor de avaliação do bem, sobre o qual tem sido calculado IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis (anteriormente Contribuição Autárquica). Na venda deste imóvel, o valor de aquisição a considerar será aquele sobre o qual foi liquidado Imposto do Selo na data da herança, ou, caso não tenha havido liquidação do imposto, o valor que serviria de base à sua liquidação. O novo valor de avaliação atribuído aos bens na data da constituição da propriedade horizontal é irrelevante para o cálculo da mais-valia obtida com a alienação.

E quando o imóvel foi construído pelo próprio sujeito passivo?

No caso de construção desenvolvida ou a cargo do próprio sujeito passivo proprietário do mesmo, o valor patrimonial do imóvel quando concluído corresponde ao que estiver inscrito na matriz ou ao valor do terreno, acrescido dos custos de construção devidamente comprovados, se superiores ao primeiro.

Por exemplo, determinado contribuinte adquiriu um terreno para construção de habitação própria em 2003 no valor de 50 mil euros, tendo procedido à construção do imóvel cujos custos ascenderam a 150 mil euros, devidamente comprovados.

A conclusão da obra e consequente inscrição na matriz ocorreu no ano de 2008, tendo-lhe sido atribuído um valor patrimonial de 210 mil euros.

O valor de aquisição a considerar no cálculo das mais-valias decorrentes da alienação do imóvel, que ocorre em 2009, será de 210 mil euros,



correspondendo ao valor patrimonial atribuído, já que o valor do terreno adicionado dos custos devidamente comprovados não é superior a este.

Qual é o "valor de aquisição" quando há afectação de imóvel de actividade empresarial ou profissional ao património individual?

Quando ocorre a transferência de um bem que estava afecto a actividade

empresarial ou profissional (categoria B) para o património individual, considera-se que o valor de aquisição nesta fase é o valor de mercado à data da transferência. Assim, quando, numa fase posterior, se proceder à alienação do bem, apurar-se-á uma mais ou menos-valia, na categoria G, tendo por base o valor de realização e o valor de aquisição considerado para este último, nos termos descritos anteriormente.

O que é a correcção monetária?

Quando tiverem decorrido mais de 24 meses entre a data da aquisição e



a data da alienação ou afectação do imóvel, o valor de aquisição deverá ser corrigido mediante aplicação dos coeficientes de desvalorização monetária anualmente fixados por Portaria do ministro das Finanças.

Para os imóveis alienados durante o ano de 2008, deverão ser aplicados os coeficientes fixados pela Portaria n.º 362/2008, de 13 de Maio.

Que despesas e encargos acrescem ao "valor de aquisição"?

Ao valor de aquisição, determinado nos termos referidos, acrescem os encargos suportados com a valorização dos imóveis realizados nos últimos cinco anos, desde que devidamente documentados, bem como as despesas em que o sujeito passivo incorreu, inerentes ao próprio processo de aquisição e de alienação.

São encargos com a valorização dos bens todas as despesas referentes a obras de beneficiação de imóveis, como por exemplo, a reparação de telhados, a impermeabilização dos edifícios, obras de restauro ou a instalação de um sistema de ar condicionado, por exemplo.

Em relação às despesas necessárias e efectivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação, basicamente, o que nelas se pode incluir será o IMT, os custos notariais e de registo e as despesas de mediação imobiliária.

O que é o valor de realização?

Também aqui haverá que ponderar a situação específica em que se procedeu à transmissão do imóvel, considerando que o valor de realização será, em termos gerais, o da contraprestação obtida.

Na venda do imóvel, qual é o valor de realização?

Quando ocorre a transmissão do imóvel por contrapartida de meios

monetários (situação mais comum) o valor de realização corresponde à contraprestação obtida ou a obter do adquirente. No entanto, se o valor considerado para efeitos de liquidação de IMT - ou o que devesse ser considerado, caso não tenha havido lugar a esta liquidação - for superior ao valor da contraprestação, será aquele a considerar.

E no caso de troca ou permuta?

No caso de troca ou permuta, o valor a considerar como de realização será aquele que for atribuído no contrato aos bens ou direitos recebidos, ou o seu valor de mercado se este for superior, acrescido ou diminuído de importâncias em dinheiro que sejam recebidas ou pagas.

Tal como acontece no caso em que o recebimento é feito exclusivamente em meios monetários, quando o valor a considerar para efeitos da liquidação do IMT for superior, será este o considerado para determinar o valor da mais-valia.

Ainda uma referência às situações em que a troca seja efectuada por bens futuros, como seja, por exemplo, a transmissão de um imóvel por outro a construir, que, determina o Código do IRS, deverão ser reportadas à data da celebração do contrato, ainda que o imóvel recebido em troca venha a acontecer num momento posterior.



E quando há expropriação?

Quando determinado imóvel deixa de ser propriedade de um indivíduo por expropriação, o valor a considerar a título de valor de realização para efeitos de determinação da mais ou menos-valia, deverá ser o valor da indemnização recebida. Também aqui é relevante a determinação do valor sobre o qual é efectuada a liquidação do IMT, pois se superior, prevalece este sobre aquele.

E quando há afectação de imóveis do património individual à actividade empresarial ou profissional?

Neste caso, o valor de realização a considerar será o de mercado à data da transferência ou afectação.

Não será demais relembrar aqui que, embora exista mais-valia nesta fase, no âmbito da categoria G, a mesma só se considera obtida no momento da posterior alienação ou da ocorrência de outro facto que determine o apuramento de resultados em condições análogas.