



OTOC
ORDEM DOS TÉCNICOS
OFICIAIS DE CONTAS



**PAULA FRANCO
E AMÂNDIO SILVA**

CONSULTORA
E JURISTA DA OTOC

Obrigações declarativas na venda de imóveis

Em tempo de crise económica, a Administração Fiscal é fortemente pressionada para adoptar todas as medidas de combate à fraude e evasão que permitam o aumento da receita. Por exemplo, a troca de informações entre os vários serviços da administração pública sobre as transacções de imóveis realizados pelos sujeitos passivos contribuiu para lutar contra a evasão fiscal que se detectava nas décadas de 80 e 90.

Apesar do Código do IRS já prever, desde a sua criação, o envio pelos notários, 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 Administração Fiscal tivesse que tratar toda essa informação para poder proceder ao cruzamento de dados. Desta dificuldade resultava que muitas vezes o tratamento era preterido ou perdia a oportunidade.

A partir de 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 dessas entidades e uma assinalável economia de custos.

Faça ao referido, é importante ter presente que o não cumprimento das obrigações fiscais, nomeadamente a entrega da declaração dos rendimentos obtidos com a venda de bens imóveis, seja por desconhecimento da obrigação ou pelo simples facto de ser um persistente hábito escapar à tributação, dificilmente passará despercebido à Administração Fiscal que dispõe de ferramentas informáticas para detectar a generalidade das práticas que envolvem transacções de imóveis.

Sobre este assunto, assume particular relevo atender ao prazo de caducidade do direito à liquidação dos impostos. O direito de liquidar os tributos caduca se a liquidação não for validamente notificada ao contribuinte no prazo de quatro anos, salvo se a lei fixar outro prazo. O prazo de caducidade conta-se, nos impostos periódicos (IRS, IRC,...) a partir do início do ano seguinte àquele em que teve lugar o facto tributário.

Assim, poderá ficar tranquilo quem não cumpriu o dever de liquidação do imposto até 2005 e não foi, até à data, notificado. Quem previer nos anos de 2006 em diante deverá estar

alerta, pois deverá receber alguma notificação por parte do Fisco.

Com este artigo pretende-se sensibilizar os contribuintes para a necessidade de cumprir a obrigação declarativa referente à venda de imóveis, muitas vezes ignorada e que poderá ter graves consequências financeiras.

Contudo, entende-se, num certo sentido, a dificuldade que os contribuintes têm em identificar as situações sujeitas a tributação e o cumprimento das obrigações declarativas: o anexo G da declaração modelo 3 do IRS é um documento complexo e de difícil preenchimento.

Para esclarecimento, comecemos por identificar vários casos em que é obrigatória a declaração dos rendimentos perante a alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis, pertencentes ao património particular do respectivo proprietário, (quer o bem tenha sido adquirido, doado ou herdado), como sejam:

- Transmissão de fracções autónomas;
- Transmissões de terrenos;
- Cedência onerosa de posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a 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 sua transmissão, sendo de valor superior à aquisição, origina rendimentos. Estes ganhos obtidos 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 x 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

Este valor corresponde ao valor de venda (declarado na escritura) ou ao Valor Patrimonial atribuído ao imóvel se mais elevado.

Atendendo às situações anteriormente enumeradas, passíveis de serem tributadas, importa pormenorizar o que é considerado como valor de realização para alguns dos casos especiais como sejam:

- 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 de ocorrer:

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

- Em imóveis construídos pelo próprio, o valor de aquisição corresponde 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 estabelecido no 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 de bens, comprovadamente realizadas nos últimos 5 anos, e as despesas necessárias e efectivamente 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 do coeficiente de correcção monetária, publica-

dos em portaria do ministro das Finanças, que tem como objectivo actualizar o valor de aquisição de acordo com a inflação decorrida.

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

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

Regras de excepção - Exclusões de tributação

O Código do IRS exclui de tributação:

- 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, bem como os empréstimos para obras) e que se encontra em dívida à data da alienação do imóvel, for utilizado na aquisição de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel ou na construção, ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente 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 da referida aquisição.

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

a) 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;

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