



## análise da CTOC

**ANA CRISTINA SILVA**

CONSULTORA DA CÂMARA DOS TÉCNICOS OFICIAIS DE CONTAS



# Permuta e mais-valias em imóveis

Não é segredo para ninguém que o mercado imobiliário atravessa uma situação muito difícil, fruto da crise económica.

Se a tendência para a diminuição dos preços de venda pode tornar mais atractiva a compra de habitações, convém não esquecer os casos em que essa compra está economicamente dependente da prévia venda de habitação que já se possui. É nesta franja de mercado que pode tornar-se atractiva a permuta de imóveis.

A permuta mais não é do que uma venda seguida de uma aquisição. Ou seja, pelo mesmo contrato, cada um dos contraentes assume, simultaneamente, a posição de vendedor e adquirente: tem obrigação de entrega, neste caso, de um imóvel, mas recebe em troca outro imóvel como forma de pagamento da mesma venda.

Com este contrato, desde logo surge a vantagem de compatibilizar o momento em que se tem de entregar a habitação vendida, com o momento em que se pode tomar posse da nova habitação. Além de que, encontrada a pessoa que aceite a permuta, de uma vez só se resolve o problema da compra da nova habitação e o problema (e, muitas vezes, incerteza) da venda da habitação antiga.

Num único contrato formalizam-se as duas operações, de compra e de venda, minimizando os custos associados, nomeadamente os emolumentos notariais.

Para a celebração do negócio não é necessário que os bens permutados tenham valores iguais, admitindo este contrato a entrega de valores monetários como parte da contraprestação de forma a igualar o va-

lor da permuta. Claro que, se os imóveis tem valores diferentes, mas as partes contratantes não convencionam o pagamento de qualquer diferença em dinheiro, significa que, no fundo, estes acordaram um valor de venda igual para ambos os imóveis.

### Vantagens fiscais

Outra vantagem da permuta, mas já a nível fiscal, é a relativa ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMT), pois, ao invés de cada um dos intervenientes pagar este imposto sobre o valor dos respectivos imóveis adquiridos, o IMT incide sobre a diferença declarada de valores, ou sobre a diferença entre os valores patrimoniais tributários, quando superiores.

Um exemplo: dois indivíduos decidem permutar dois imóveis com os seguintes valores de escritura: imóvel A - cem mil euros e imóvel B - 180 mil euros. O IMT incide sobre a diferença, ou seja, 80 mil euros, sendo este imposto devido pelo permutante que receber o imóvel de maior valor (imóvel B). Como à transmissão dos imóveis se segue a avaliação para actualização do valor patrimonial tributário (VPT), é necessário ter em atenção se o valor que vier a ser comunicado é, ou não, superior ao valor de escritura, circunstância em que há uma liquidação adicional de IMT sobre esse VPT.

Em sede de IRS, a celebração de um contrato de permuta também pode trazer vantagens. No caso da existência de mais-valias pela alienação do imóvel, através da mesma escritura abre-se a possibilidade de reinvestimento, materializada com a aquisição de nova habitação. Mas tal não significa automaticamente

que houve reinvestimento, como iremos ver mais à frente.

A mais-valia será o ganho obtido com a alienação de imóvel destinado a habitação do sujeito passivo, que será dado pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição desse imóvel, sendo ainda deduzidos, a essa diferença, os encargos com a aquisição e alienação. Se tiverem decorrido mais de 24 meses entre a data da aquisição e a data da alienação do imóvel, o valor de aquisição será corrigido pela aplicação de um coeficiente de correcção monetária<sup>(1)</sup>.

No caso de uma permuta, considera-se o valor de realização do imóvel alienado, o atribuído no contrato ao imóvel recebido em troca, acrescido ou diminuído da importância em dinheiro a receber ou a pagar. Pelo que, se no contrato de permuta foi convencionado que o sujeito passivo A vende um determinado imóvel, recebendo em troca outro imóvel de valor de 150 mil euros<sup>(2)</sup>, então o valor de realização do imóvel alienado por A, para efeitos de IRS, é de 150 mil euros. Isto se o valor patrimonial tributário que vier a ser fixado depois da venda não for superior.

Imaginemos que o nosso sujeito passivo A apurou uma mais-valia de 30 mil euros pela venda desse imóvel, sua habitação própria e permanente. Pela permuta adquiriu um imóvel que vai passar a ser a sua habitação própria permanente, pelo que algumas das condições para a mais-valia não ser tributada já estão realizadas<sup>(3)</sup>.

A condição que falta cumprir é a do valor de realização (deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do

imóvel alienado) ser utilizado integralmente na aquisição da nova habitação. Aqui, impõe-se a análise do empréstimo que venha a financiar a nova aquisição.

Para melhor elucidação, expõe-se este e outros exemplos na tabela 1, sempre na perspectiva do sujeito passivo A.

Procedendo aos cálculos inerentes a cada um dos cenários descritos, e tendo presentes os conceitos explicitados, obtemos a tabela 2.

Verificamos que, no cenário A2, ao ser aumentado o financiamento bancário, sem que o adquirente tivesse de entregar alguma quantia adicional ao vendedor, isso traduziu-se numa diminuição do valor reinvestido.

No cenário B1, o aumento do empréstimo terá como fundamento a entrega de 30 mil euros ao vendedor, por isso, tal acréscimo do financiamento bancário não prejudica a existência de reinvestimento total. Na situação B2, constatamos que se aproveitou a operação para pedir um acréscimo de financiamento acima do valor necessário para suprir a obrigação de entrega de valores adicionais, pelo que, mais uma vez, temos uma situação em que o reinvestimento não é total.

Finalmente, os casos C1 e C2 contemplam as situações em que o novo financiamento deve reflectir os valores recebidos pelo sujeito passivo A, pela troca. Só há reinvestimento total (cenário C2) quando, por comparação com o empréstimo

anterior, há uma diminuição do financiamento exactamente no montante desses valores recebidos.

Saliente-se que a consequência de existir apenas reinvestimento parcial é a tributação, também parcial, da mais-valia obtida.

Se, por um lado, temos assistido a um aumento dos contratos de permuta, por outro, ainda há algum desconhecimento dos aspectos formais relacionados com esse tipo de contrato e, como vimos, relativamente ao cálculo das mais-valias em IRS e posterior reinvestimento há pormenores específicos que convém conhecer e não descurar, sob pena de se ter uma surpresa quando se receber a demonstração de liquidação deste imposto.

(1) Anualmente estes coeficientes são actualizados, sendo divulgados através de Portaria.

(2) Não existindo valores monetários a pagar ou a receber, pela permuta.

(3) Foram cumpridas as condições da finalidade do imóvel adquirido e do prazo para reinvestir.

comun.cacao@ctoc.pt

TABELA 1 Exemplos

Cenário	Valor do imóvel adquirido	Dinheiro recebido na permuta	Dinheiro pago na permuta	Empréstimo s/ imóvel alienado	Empréstimo s/ imóvel adquirido
A1	180.000	0	0	100.000	100.000
A2	180.000	0	0	100.000	120.000
B1	180.000	0	30.000	100.000	130.000
B2	180.000	0	30.000	100.000	140.000
C1	150.000	20.000	0	100.000	100.000
C2	150.000	20.000	0	100.000	80.000

TABELA 2 Resultados depois dos cálculos

Cenário	Valor de realização do imóvel alienado	Valor a reinvestir após a dedução do empréstimo	Valor que foi reinvestido
A1	180.000	80.000	80.000
A2	180.000	80.000	60.000
B1	150.000	50.000	50.000
B2	150.000	50.000	40.000
C1	170.000	70.000	50.000
C2	170.000	70.000	70.000

**Valor de realização do imóvel alienado** O atribuído no contrato ao imóvel recebido em troca, acrescido, ou diminuído, da importância em dinheiro a receber ou a pagar.  
**Valor a reinvestir após a dedução do empréstimo** Corresponde ao valor de realização após dedução do empréstimo existente relativo ao imóvel alienado.  
**Valor reinvestido** Não é mais do que o valor de aquisição do novo imóvel deduzido do empréstimo contraído para financiar a nova aquisição.