



advogados

PORTUGAL | ESPANHA | ANGOLA | BRASIL | FRANÇA | MOÇAMBIQUE

Venda de Imóveis

Enquadramento Fiscal das Mais Valias

MAIO 2021

Em destaque

Nesta Flash da N-Advogados poderá conhecer algumas notas sobre a venda de imóveis e o seu enquadramento fiscal.

Uma das questões que importa ter presente quando ocorre a venda de um imóvel é o seu enquadramento fiscal em sede de Imposto sobre Rendimentos de Pessoa Singular (IRS), designadamente o regime aplicável às mais-valias. Claro que a venda de um imóvel pode ter como resultado menos valias, mas não é esta particular situação que recolhe hoje a nossa atenção. Esta breve informação pretende apenas enquadrar – de forma obrigatoriamente genérica – as obrigações fiscais que, em sede de IRS, decorrem da venda, com mais-valias, de um imóvel.

RESIDENTES FISCAIS EM PORTUGAL

OBRIGATORIEDADE DE DECLARAÇÃO FISCAL DA VENDA:

- O vendedor do imóvel tem de fazer a declaração de venda do imóvel para efeitos de IRS;
- Esta declaração é obrigatória, tenha ou não de fazer liquidação de imposto.

QUANDO DEVE SER FEITA A DECLARAÇÃO?

- A declaração deve ser feita no momento em que apresenta à autoridade tributária os rendimentos auferidos no ano em que procedeu à venda do imóvel. Exemplo: se a venda for feita no decorrer deste ano, a mesma deve ser declarada em 2022, quando proceder à entrega da declaração de IRS referente ao ano de 2021;
- A declaração é feita no “anexo G” do IRS (ou no “anexo G1” quando a aquisição do imóvel vendido tenha ocorrido em data anterior a 1989, caso em que não paga imposto por mais valias).

MAIS-VALIAS:

- O pagamento de imposto só ocorre no caso de terem sido apuradas mais valias, ou seja, quando se apurou lucro na venda do imóvel;
- O cálculo das mais valias é feito pela diferença entre o valor da compra e o valor da venda;
- Entre o valor de venda declarado na aquisição e o valor patrimonial tributário do imóvel (atribuído pela Autoridade Tributária) inscrito no momento da venda, prevalece sempre o maior destes valores.



- Ao valor apurado, são dedutíveis as despesas com a aquisição e venda do imóvel (por exemplo, escrituras públicas e registos, IMT – Imposto Municipal de Transações -, imposto de selo, custo de certificados exigidos por lei e custo da intermediação imobiliária, neste último caso, desde que expressamente mencionada na escritura pública) e ainda os montantes investidos em eventuais obras de valorização e manutenção do imóvel, realizadas nos últimos 12 anos;
- Note ainda que o valor de aquisição é atualizado com um coeficiente de desvalorização da moeda (o que estiver em vigor no ano da venda) quando, entre a data de compra e da venda, tenham decorrido mais de dois anos;
- No caso de o vendedor ser residente fiscal em Portugal, **só 50% das mais-valias apuradas estão sujeitas a imposto.**

COMPROVATIVOS:

- É muito importante manter registos e comprovativos de todas estas possíveis deduções;
- Os comprovativos das deduções podem ser exigidos até 5 anos após a declaração de venda pelo que devem ser mantidos, pelo menos, durante esse período.



TAXA DE IMPOSTO:

- As mais-valias assim apuradas são englobadas com os restantes rendimentos declarados pelo sujeito passivo de IRS;
- Isto significa que a mais-valia apurada com a venda do imóvel será tributada em função do escalão de rendimentos – todos os rendimentos - aplicável a cada caso;
- Note que o escalão de rendimentos para efeitos de IRS é determinado pela matéria coletável, ou seja, o valor que resulta do rendimento bruto menos as deduções legais aplicáveis.
- Para 2021, são sete os escalões de rendimentos para efeitos de IRS e a taxa normal aplicável vai dos 14,5% (até 7112€) aos 48% (acima de 80.882€). Para o escalão de rendimentos entre os 80.000€ e os 250.000€ acresce a taxa adicional de solidariedade de 2,5% (art.º 68-A do Código do IRS) de 2.5% e de 5% acima dos 250 mil. Assim, a mais-valia pela venda de um imóvel pode ser taxada de forma diferente consoante o escalão de rendimentos (incluindo os resultantes da mais valia apurada) de cada contribuinte.

CASA DESTINADA A HABITAÇÃO PRÓPRIA PERMANENTE:

Não há ainda lugar ao pagamento de mais-valias se o valor da venda:

- Deduzida a eventual amortização de empréstimo para aquisição de habitação própria, seja reinvestido em aquisição de casa destinada também a habitação própria e permanente;
- O reinvestimento ocorrer nos 24 meses anteriores à venda ou nos 36 meses posteriores à data da mesma.
- Os reformados e cidadãos com mais de 65 anos podem ainda beneficiar de isenção de mais valias na adesão, subscrição ou contribuição de produtos de seguros de vida, fundos de pensões abertos e regime público de capitalização, respetivamente. Nestes específicos casos, a aplicação do montante da venda tem de ser feita no prazo de seis meses após a data da venda e a isenção é apenas aplicável ao montante efetivamente reinvestido. Exemplo: se a mais-valia foi de 100 e só reinvestiu 50, é devido imposto sobre 50 de mais-valias.

ISENÇÃO:

As mais-valias resultantes da venda de casas adquiridas antes de 1989 não pagam imposto.

NÃO RESIDENTES FISCAIS EM PORTUGAL

Para efeitos da lei fiscal portuguesa, são não residentes os sujeitos passivos de imposto cujo domicílio fiscal não é em território português.

MAIS-VALIA, COMO SE CALCULA?

- Para os não residentes, considera-se mais-valia a diferença entre o preço da venda e da aquisição do imóvel (ou do valor patrimonial tributário, se superior) sendo dedutíveis as despesas com a referida aquisição e os investimentos realizados para manutenção e/ou valorização do imóvel nos últimos doze anos.
- O valor obtido pela diferença daquelas parcelas é a mais-valia tributável em sede de IRS.

O NÃO RESIDENTE TEM DE FAZER DECLARAÇÃO FISCAL DE MAIS-VALIAS PELA VENDA DE IMÓVEL LOCALIZADO EM PORTUGAL?

- Sim. Nesta matéria, em regra, vigora o princípio da territorialidade, ou seja, são tributados segundo a lei portuguesa os rendimentos resultantes de mais-valias decorrentes da alienação onerosa de imóveis situados em território português;
- Por isso mesmo, essa obrigação declarativa abrange apenas os rendimentos obtidos pela venda de prédios localizados em território nacional;
- Se o vendedor for uma pessoa singular, a declaração é feita para efeito de IRS (Imposto sobre Rendimentos de Pessoa Singular).



advogados

PORTUGAL | ESPANHA | ANGOLA | BRASIL | FRANÇA | MOÇAMBIQUE

QUAL É A TAXA APLICÁVEL ÀS MAIS-VALIAS APURADAS PARA UM NÃO RESIDENTE?

- Em regra, aplica-se uma taxa autónoma de 28% sobre o valor total das mais-valias apuradas com a venda do imóvel, ou
- Apenas para os casos de residentes num Estado-Membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu (e, neste último caso, apenas quando exista intercâmbio de informações em matéria fiscal), a tributação será idêntica à dos residentes, ou seja, aplicam-se as taxas marginais de imposto (que atualmente variam entre os 14,5% e os 48%) mas, note-se, caso se opte por esta tributação, são englobados os rendimentos obtidos no estrangeiro que sejam coletáveis para efeitos de IRS. (art.º 72º do CIRS). A Autoridade Tributária tem sustentado o entendimento que, mesmo nesta situação, o contribuinte não residente não pode beneficiar da redução de 50% das mais-valias. Ou seja, neste caso, o imposto incidirá sobre a totalidade da mais-valia apurada com a venda do imóvel.
- Ocorre que o facto de as normas tributárias nacionais preverem uma limitação da tributação a 50% das mais-valias realizadas apenas para os residentes em Portugal (vide supra p. 4; alínea c.) e não para os não residentes domiciliados num Estado-Membro, cuja mais valia é tributada na sua totalidade à taxa autónoma especial de 28%, constitui uma restrição aos movimentos de capitais, proibida pelo artigo 63.º do TFUE.
- Igualmente, tem sido entendimento, quer da jurisprudência do Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE), quer da jurisprudência nacional, que a faculdade atribuída aos residentes noutra Estado-Membro de optar pela tributação das mais-valias à taxa que seria aplicável a residentes em território português, através do método de englobamento de rendimentos (melhor explicada supra) não afasta a discriminação negativa efetuada a estas entidades, na medida em que lhes impõe uma obrigação de opção que não é extensiva aos residentes nacionais. Tal regime opcional, por si só, não tem, portanto, o efeito de sanar o carácter ilegal do regime de tributação das mais-valias aplicável aos residentes noutra Estado membro.
- Nesta perspetiva, tem vindo a ser consolidado pelos nossos Tribunais o entendimento de que o regime de tributação das mais-valias aplicável aos domiciliados num Estado membro, previsto na legislação interna, é ilegal por violação do direito comunitário, na parte em que afasta estas entidades da possibilidade de usufruírem do método de tributação das mais-valias na proporção de 50% do valor realizado.

COMO É FEITA A DECLARAÇÃO DAS MAIS-VALIAS:

- A declaração é feita no modelo 3 da declaração do IRS.
- É também aí que, se for caso disso, assinala a opção de tributação. Esta possibilidade ocorre apenas no caso de ser contribuinte não residente em Portugal mas ter domicílio fiscal em qualquer dos Estados da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu (neste último caso, desde que vigente o intercâmbio de informações em matéria fiscal).