

## **FICHA DOUTRINÁRIA**

Diploma: Código do IRC

Artigo: Artigo 46º

Assunto: Conceito de Mais-Valias e de Menos-Valias de Imóveis

Processo: 2 662 / 2016 – Despacho de 2017 / 07 / 05 da Diretora de Serviços

Conteúdo: A questão colocada prende-se com a tributação das mais-valias de imóveis registados como ativos fixos tangíveis:

1. O Art. 46º/1 a) do Código do IRC (CIRC) considera mais-valias ou menos-valias realizadas os ganhos obtidos ou as perdas sofridas mediante transmissão onerosa, qualquer que seja o título por que se opere, e, bem assim, os decorrentes de sinistros ou os resultantes da afetação permanente a fins alheios à atividade exercida, respeitantes a ativos fixos tangíveis.
2. Estabelece o nº 2 do mesmo preceito que as mais-valias e as menos-valias são dadas pela diferença entre o **valor de realização**, líquido dos encargos que lhe sejam inerentes, e o **valor de aquisição**, deduzido das depreciações e amortizações aceites fiscalmente, das perdas por imparidade e outras correções de valor.
3. Segundo o Art. 46º/3 g) do CIRC entende-se, para as situações de compra e venda, por **valor de realização** o **valor da respetiva contraprestação**.
4. Assim, a mais-valia corresponderá à diferença entre o valor de realização, líquido dos encargos que lhe sejam inerentes, e o valor de aquisição deduzido da depreciação praticada e aceite fiscalmente no período de tributação em causa.
5. No caso de imóveis, quando o valor de alienação é inferior ao VPT, é aplicável a norma anti abuso prevista no Art. 64º do CIRC, pelo que o valor de alienação adotado deve ser o valor normal de mercado e que, neste caso, corresponde ao VPT.
6. Estabelece aquele preceito que os alienantes e adquirentes de direitos reais sobre bens imóveis devem adotar, para efeitos da determinação do lucro tributável nos termos do presente Código, **valores normais de mercado que não podem ser inferiores aos valores patrimoniais tributários definitivos que serviram de base à liquidação do imposto municipal**

**sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT)** ou que serviriam no caso de não haver lugar à liquidação deste imposto.

7. Assim, de acordo com o nº 2 do mesmo preceito, sempre que nas referidas transmissões onerosas o valor constante do contrato seja inferior ao valor patrimonial tributário definitivo do imóvel, é este o valor a considerar pelo alienante e adquirente, para determinação do lucro tributável.
8. Para esse efeito, nos termos da al. a) do nº 3 daquele normativo, o alienante deve efetuar uma correção, no campo 745 da declaração de rendimentos do período de tributação a que é imputável o rendimento obtido com a operação de transmissão, correspondente à diferença positiva entre o VPT definitivo do imóvel e o valor constante do contrato.
9. No entanto, o valor de alienação pode ser aceite se se instaurar procedimento nos termos do Art. 139º do CIRC, e se fizer prova que o preço praticado na transmissão do imóvel foi efetivamente aquele que o sujeito passivo declarou, ou seja, o preço de venda inferior ao VPT que serviu de base à liquidação do IMT.
10. Quanto ao adquirente, nos termos da al. b) do mesmo preceito, adotará, à semelhança do alienante, o VPT definitivo para a determinação de qualquer resultado tributável em IRC relativamente ao imóvel, caso este valor não tenha sido alterado em sede do referido procedimento previsto no Art. 139º do CIRC.
11. Dado que o adquirente dos bens imóveis não os contabiliza pelo valor patrimonial tributário (VPT), quando este é superior ao valor de aquisição, não se pode aceitar o respetivo acréscimo de depreciação que resultaria dessa contabilização.
12. Consequentemente, quando o imóvel for transmitido, o resultado fiscal é apurado considerando como valor de aquisição o VPT e não o custo de aquisição que reconheceu no seu ativo, quando efetivamente aquele valor for superior ao valor de aquisição.
13. Quanto a uma eventual isenção das mais-valias apuradas, determina o Art. 48º do CIRC que, em caso de reinvestimento do valor de realização, na sua totalidade, a diferença positiva entre as mais valias e as menos valias apuradas são apenas consideradas em 50% do seu valor para a determinação do lucro tributável, se verificados os requisitos legais aí previstos.

14. No caso de se verificar apenas o reinvestimento parcial do valor de realização, o disposto no número anterior é aplicado à parte proporcional da diferença entre as mais-valias e as menos-valias a que o mesmo se refere – Art. 48º/2 do CIRC.
  
15. Para beneficiar deste regime, **os sujeitos passivos devem mencionar a intenção de efetuar o reinvestimento** na declaração a que se refere a alínea c) do nº 1 do artigo 117º (declaração anual de informação contabilística e fiscal) do período de tributação em que a realização ocorre, comprovando na mesma e nas declarações dos dois períodos de tributação seguintes os reinvestimentos efetuados.
  
16. Contudo, de acordo com o Art. 48º/6 do CIRC, se o referido reinvestimento não for concretizado, total ou parcialmente, **até ao fim do 2º período de tributação seguinte ao da realização**, considera-se como rendimento desse período de tributação, respetivamente, a diferença ou a parte proporcional da diferença não incluída no lucro tributável, majorada em 15%.