

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRC
Artigo: Artigo 4.º
Assunto: Redomiciliação para Portugal de sociedade detentora de imóvel cá situado
Processo: 3953/17, com despacho da Diretora de Serviços do IRC, em 2018-02-19

Conteúdo: A questão que se levanta prende-se com a valorização (para efeitos de abertura de escrita e de apuramento de mais ou menos-valias futuras) e com as implicações fiscais de um imóvel situado em Portugal, cuja proprietária é uma sociedade comercial não residente e sem estabelecimento estável cá situado, que não dispõe de contabilidade organizada no território de origem, e que pretende efetuar a sua redomiciliação para Portugal.

Ora, o direito civil e comercial não se opõe à persistência da personalidade jurídica da sociedade comercial que transfira a sua sede do estrangeiro para Portugal, desde que sejam observados determinados requisitos (vd. n.ºs 1, 2 e 3 do art.º 3.º do Código das Sociedades Comerciais).

No campo fiscal, o caso concreto não apresenta no quadro legal vigente qualquer previsão, contrariamente ao que acontece com as situações em que a sede ou direção efetiva é transferida de Portugal para o estrangeiro (regime previsto nos art.ºs 83.º e 84.º do Código do IRC - CIRC).

Atente-se, contudo, ao estatuído no n.º 3 do art.º 11.º da Lei Geral Tributária (LGT), segundo o qual *"Persistindo a dúvida sobre o sentido das normas de incidência a aplicar, deve atender-se à substância económica dos factos tributários."* Ora, a mera alteração de natureza jurídica das sociedades comerciais não suscita qualquer facto tributário novo.

O caso concreto é, na verdade, muito semelhante à de uma alteração da forma jurídica da sociedade, bem como à transformação de uma sucursal de sociedade comercial de direito estrangeiro em sociedade comercial de direito português.

Tais factos, naturalmente, não constituem qualquer transmissão dos ativos detidos pela sociedade, nomeadamente, não implica a existência de qualquer transmissão do direito de propriedade sobre imóveis.

Assim, a transferência da sede ou direção efetiva da sociedade comercial em causa para território português não implica qualquer tributação relativamente ao imóvel aí situado do qual aquela é proprietária, existindo uma continuidade da empresa.

Com a transferência da sede para território nacional, a sociedade mantém a personalidade jurídica, mas altera a "qualidade" de sujeito passivo, passando de não residente sem estabelecimento estável para residente, pelo que a partir desse momento aplicam-se-lhe as regras de tributação relativas a residentes.

INFORMAÇÃO VINCULATIVA

Assim, para efeitos do apuramento das mais ou menos-valias fiscais aquando da futura alienação do imóvel em causa, e passando a sociedade, após a transferência da sede para Portugal, a ser considerada uma entidade residente que exerce, a título principal, uma atividade de natureza comercial, é-lhe aplicável o regime previsto nos art.ºs 46.º a 48.º do CIRC.

Refere o n.º 2 do art.º 46.º do CIRC 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 previstas nos artigos 28.º-A, 31.º-B e ainda dos valores reconhecidos como gasto fiscal nos termos do artigo 45.º-A, sem prejuízo do disposto na parte final do n.º 3 do artigo 31.º-A."*

No que se refere concretamente ao valor de aquisição, a alínea a) do n.º 1 do art.º 2.º do Decreto Regulamentar n.º 25/2009, de 14 de setembro (DR 25/2009) estabelece, quanto à valorimetria dos elementos depreciáveis ou amortizáveis, que os elementos do ativo devem ser valorizados ao *"Custo de aquisição ou de produção, consoante se trate, respectivamente, de elementos adquiridos a terceiros a título oneroso ou de elementos construídos ou produzidos pela própria empresa;"*.

Conjugando o disposto nas regras previstas no art.º 46.º do CIRC com o disposto na alínea a) do n.º 1 do art.º 2.º do DR 25/2009, no caso concreto, estando em causa um imóvel já edificado, adquirido a terceiros, a título oneroso, deve atender-se ao custo de aquisição, o qual corresponde, nos termos do n.º 2 do art.º 2.º do DR 25/2009, ao respetivo preço de compra, acrescido dos gastos acessórios suportados até à entrada em funcionamento ou utilização.

Face ao exposto, verifica-se que o preço de compra de um imóvel situado em território português é identificável, constando, designadamente, de escritura pública, sendo portanto o custo de aquisição determinável nos termos do n.º 2 do art.º 2.º do DR 25/2009.

Assim, não dispendo de contabilidade organizada no território de origem, se a sociedade comercial em causa transferir a sua sede para Portugal, o imóvel aí situado, do qual é proprietária, de modo a garantir a não erosão da base tributável, deve, para efeitos de abertura de escrita, bem como para efeitos do apuramento de mais ou menos-valias futuras, ser valorizado ao custo de aquisição, que se considera ser o valor constante da escritura pública por via da qual foi o mesmo adquirido.