

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código Fiscal ao Investimento

Artigo: 30.º

Assunto: DLRR. Reinvestimento em imóvel para rendimento.

Processo: 2019 000478. Despacho de 23 de janeiro de 2019 da Diretora de Serviços do IRC. PIV 15044.

Conteúdo: 1. Um sujeito passivo de IRC possui como uma das suas atividades o arrendamento de imóveis (CAE 68200).
2. Pretende utilizar o crédito fiscal da DLRR relativamente ao exercício de 2018 e concretizar o reinvestimento durante o exercício de 2019.
3. Suscita-lhe dúvidas se o reinvestimento pode ser efetuado na reconstrução de um imóvel a adquirir (imóvel usado), que posteriormente possibilitaria o rendimento de rendas.
4. Em caso afirmativo, o valor a considerar para efeitos de reinvestimento seria o somatório dos gastos com a reconstrução mais a aquisição do imóvel.

Pelo despacho indicado foi sancionado o seguinte entendimento:

1. O Decreto-Lei n.º 162/2014, de 31 de outubro, aprovou o Código Fiscal ao Investimento (CFI). Por sua vez, o CFI estabeleceu, entre outros, o regime de Dedução por Lucros Retidos e Reinvestidos (DLRR) que consta do seu capítulo IV (artigos 27.º a 34.º).

2. Admitindo o cumprimento das condições indicadas no artigo 28.º, o n.º 1 do novo artigo 29.º do CFI estabelece que “[o]s sujeitos passivos referidos no artigo anterior podem deduzir à coleta do IRC, nos períodos de tributação que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2014, até 10 % dos lucros retidos que sejam reinvestidos em aplicações relevantes nos termos do artigo 30.º, no prazo de três anos contado a partir do final do período de tributação a que correspondam os lucros retidos”.

3. Para efeitos da dedução indicada, o montante máximo dos lucros retidos e reinvestidos, em cada período de tributação, é de € 7.500.000, por sujeito passivo, sendo a dedução feita, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 90.º do CIRC, até à concorrência de 25% da coleta do IRC ou de 50%, no caso de micro e pequenas empresas.

4. Para efeitos da DLRR, consideram-se aplicações relevantes, entre outras e no que ao presente caso interessa, os ativos fixos tangíveis, adquiridos em estado de novo, com exceção de:

- Terrenos, salvo no caso de se destinarem à exploração de concessões mineiras, águas minerais naturais e de nascente, pedreiras, barreiros e areeiros em projetos de indústria extrativa;
- Construção, aquisição, reparação e ampliação de quaisquer edifícios, salvo quando afetos a atividades produtivas ou administrativas.

5. Verifica-se que a primeira condição imposta pelo regime da DLRR consiste em que as aplicações relevantes sejam consideradas ativos fixos tangíveis.

6. Tendo a sociedade como atividade secundária a atividade de arrendamento de bens imobiliários (CAE 68200) as aquisições de imóveis para arrendamento são consideradas propriedades de investimento.

7. De acordo com o § 5 da Norma Contabilística e de Relato Financeiro 11, uma Propriedade de Investimento define-se como a propriedade (terreno ou

um edifício – ou parte de um edifício – ou ambos) detida (pelo dono ou pelo locatário numa locação financeira) para obter rendas ou para valorização do capital ou para ambas, e não para:

(a) Uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas; ou

(b) Venda no curso ordinário do negócio.

8. As propriedades de investimento ainda que reconhecidas na contabilidade como ativos fixos tangíveis não podem beneficiar deste benefício fiscal, como aliás, também não beneficiam do regime do reinvestimento dos valores de realização previsto no artigo 48.º do Código do IRC e conforme o n.º 10 deste artigo.

9. De notar que o imóvel ao ser adquirido em estado de uso e não se encontrar afeto a atividades produtivas ou administrativas, mesmo que fosse considerado um ativo fixo tangível, também não poderia ser considerado como aplicação relevante para efeitos da DLRR, face ao disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 30.º do CFI.