

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 3.º
Assunto: Enquadramento da prestação de serviços das atividades de angariação e mediação imobiliária
Processo: 2462/2018, com despacho concordante da Diretora do IRS, de 14-09-2018

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestado esclarecimento sobre o enquadramento das atividades de mediação imobiliária (CAE 68311) e angariação imobiliária (CAE 68312), nomeadamente quanto à declaração dos rendimentos e taxa de retenção.

1. Análise prévia do pedido:

1.1. De acordo com as notas explicativas na Classificação Portuguesa de Atividades Económicas Rev. 3 (CAE), do Instituto Nacional de Estatística, a atividade de mediação imobiliária, compreende a intermediação na compra, venda, arrendamento ou atividades similares sobre imóveis, executadas por conta de terceiros, e a atividade de angariação imobiliária compreende as atividades de angariação relacionadas com a compra, venda, arrendamento e similares, sobre bens imóveis, realizadas por entidades independentes, para a atividade de mediação imobiliária.

1.2. Em Portugal a mediação imobiliária é regulada, supervisionada e fiscalizada pelo Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção (IMPIC), sendo o regime jurídico da atividade, quanto aos serviços no mercado interno, estabelecido na Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro.

1.3. Decorre do n.º 1 do artigo 4.º da supra citada lei, que o exercício da atividade de mediação imobiliária por prestador individual ou coletivo estabelecido em território nacional depende de licença a conceder pelo IMPIC, verificando-se, após consulta ao site do IMPIC, que a requerente não é detentora de licença de mediação imobiliária, condição necessária para o exercício da mencionada atividade.

1.4. Pode-se pois referir que a angariação imobiliária compreende a prestação de serviços em que uma entidade desenvolve as ações necessárias à preparação e cumprimento dos contratos de mediação imobiliária, a celebrar por entidades de mediação imobiliária devidamente licenciadas, sendo possível, ao angariador imobiliário, colaborar com várias entidades de mediação imobiliária.

2. Enquadramento da situação em sede de IRS:

2.1. Em sede de IRS, as atividades exercidas pelos sujeitos passivos nos termos do artigo 151.º do Código do IRS, são classificadas, para efeitos deste imposto, de acordo com a CAE ou de acordo com os códigos mencionados em tabela de atividades aprovada pela Portaria n.º 1011/2001, de 21 de agosto.

2.2. Nesse sentido, a atividade de angariação imobiliária, consubstancia, dada a respetiva natureza, a atividade de comissionista, especificamente, elencada na Tabela de Atividades do artigo 151.º do Código do IRS, sob o código 1319.

2.3. Os rendimentos auferidos pela prestação de serviços da atividade de angariação imobiliária ou pela atividade de mediação imobiliária, enquadram-se na alínea b) do n.º 1 do artigo 3.º do Código do IRS, e, sendo provenientes de atividades especificamente previstas na tabela a que se refere o artigo 151.º do Código do IRS, devem ser inscritos no campo 403, do quadro 4 A do anexo B, da declaração de rendimentos modelo 3 de IRS, em que a determinação do rendimento tributável se obtém através da aplicação do coeficiente de 0,75, previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 31.º do Código do IRS.

2.4. Refere-se ainda que a taxa de retenção na fonte a aplicar aos rendimentos provenientes da atividade de angariação imobiliária e da atividade de mediação imobiliária, atividades especificamente previstas na tabela a que se refere o artigo 151.º do Código do IRS, por entidades que disponham ou devam dispor de contabilidade organizada, é de 25%, conforme dispõe a alínea b) do n.º 1 do artigo 101.º do Código do IRS.