

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Estatuto dos Benefícios Fiscais
- Artigo/Verba: Art.22º - Organismos de Investimento Coletivo
- Assunto: Cálculo das mais-valias de imóveis decorrentes da sua transmissão onerosa - aplicação do regime transitório previsto no Decreto-Lei n.º 7/2015
- Processo: 25409, com despacho de 2024-10-13, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Um fundo de investimento imobiliário fechado no âmbito da sua atividade dedica-se ao desenvolvimento de projetos de renovação, remodelação e promoção de imóveis, tendo em vista a reabilitação e dinamização urbana, nomeadamente, através da aquisição de imóveis degradados e/ou com elevado grau de obsolescência.

No quadro da sua atividade foram adquiridos diversos imóveis degradados, a sua maioria antes de 30 de junho de 2015, nos quais tem vindo a desenvolver os seus projetos de reabilitação urbana.

Um dos projetos consistiu na aquisição, em 2010, de dois prédios urbanos - um em propriedade total e outro em propriedade horizontal.

As obras de reabilitação dos referidos prédios iniciaram-se após o dia 30 de junho de 2015, mais precisamente em maio de 2019, e foram de tal forma extensas que resultaram na alteração da composição e natureza dos prédios originais, dos quais só se manteve a fachada exterior.

Das referidas alterações resultou a unificação de ambos os imóveis, tendo-lhes sido atribuído, após a conclusão das obras, um novo artigo matricial.

Nestes termos, verifica-se que os imóveis reabilitados são completamente distintos dos dois prédios que estiveram na sua origem e que foram adquiridos em 2010, tanto do ponto de vista físico como matricial, porque lhes foram atribuídos novos artigos matriciais

Face ao exposto, pretende-se saber qual o enquadramento fiscal das mais-valias realizadas com a alienação das frações autónomas.

O Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro (DL 7/2015), alterou de forma profunda o regime fiscal dos organismos de investimento coletivo (OIC), previsto no artigo 22.º do EBF, com efeitos a partir do dia 1 de julho de 2015.

A partir daquela data, o regime de tributação dos OIC passou, de um modo geral, a fazer-se à saída, tributando-se os titulares das unidades de participação, abandonando-se a metodologia de tributação à entrada.

Para além das alterações introduzidas ao artigo 22.º do EBF, o DL 7/2015 contemplou uma norma transitória, no artigo 7.º, estabelecendo que o novo regime fiscal é aplicável aos rendimentos gerados a partir do dia 1 de julho de 2015, data em que aquele regime entrou em vigor, aplicando-se o anterior regime aos rendimentos gerados até essa data.

No caso de alienação de imóveis após o dia 30 de junho de 2015 e adquiridos antes do dia 1 de julho de 2015, refere-se, na alínea a) do n.º 6 do artigo 7.º do DL 7/2015, que as mais-valias realizadas são tributadas com base numa proporção assente num pro rata temporis, ou seja, na proporção do número de dias desde a data da aquisição do imóvel até ao dia 30 de junho de 2015, caso em que se aplica o anterior regime fiscal, e desde o dia 1 de julho de 2015 até à data da alienação.

Uma vez que os imóveis reabilitados foram adquiridos antes de 1 de julho de 2015, verifica-se que as mais-valias decorrentes da sua alienação, realizadas após essa data, ficam sujeitas ao mecanismo de tributação previsto na alínea a) do n.º 6 do artigo 7.º do DL 7/2015, com base no referido pro rata temporis.

Assim, haverá tributação segundo o regime fiscal dos OIC previsto no artigo 22.º do EBF, na sua redação em vigor até 30 de junho de 2015, relativamente ao número de dias desde a data da aquisição dos imóveis até 30 de junho de 2015 face ao número de dias total de detenção, aplicando-se o atual regime fiscal dos OIC, previsto no mesmo artigo 22.º do EBF, desde o dia 1 de julho de 2015 até à data da alienação.

Quanto ao apuramento das mais-valias imobiliárias, uma vez que o regime transitório definido na alínea a) do n.º 6 do artigo 7.º do DL 7/2015 nada refere quanto à forma de o fazer, significa que se devem aplicar as regras do atual artigo 22.º do EBF, tendo em conta a redação em vigor no momento em que se geram os ganhos de mais-valias.

Deste modo, as mais-valias sujeitas a tributação nos termos definidos na suprarreferida norma transitória são apuradas de acordo com o normativo contabilístico aplicável ao sujeito passivo, uma vez que o n.º 2 do artigo 22.º do EBF determina que o lucro tributável dos OIC, referidos no n.º 1 do mesmo preceito legal, corresponde ao resultado líquido do período, apurado de acordo as normas contabilísticas legalmente aplicáveis.

Nestes termos, o cálculo das mais-valias deve ser feito de acordo com o normativo contabilístico aplicável aos OIC, pois nem o artigo 43.º do Código do IRS nem o artigo 46.º do Código do IRC são aplicáveis aos OIC a que se refere o n.º 1 do artigo 22.º do EBF, porquanto o seu lucro tributável, determinado no âmbito do regime especial previsto no referido artigo 22.º do EBF, não coincide com o lucro tributável, tal como este é entendido, nos termos do artigo 17.º do Código do IRC, para efeitos do regime geral de IRC.