

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do IRC
Artigo:	18.º
Assunto:	Unidades de participação em fundos de investimento imobiliário – Variações do justo valor e mais e menos valias realizadas
Processo:	2026/20, PIV n.º 17582, com despacho da Subdiretora-geral dos Impostos sobre o Rendimento e Relações Internacionais, de 30-06-2020
Conteúdo:	A questão objeto do presente pedido centra-se no enquadramento, para efeitos de IRC, dos ajustamentos decorrentes da aplicação do justo valor a instrumentos financeiros, concretamente unidades de participação em fundos de investimento imobiliário (FII) fechados, bem como dos ganhos ou perdas realizados aquando da transmissão onerosa das mesmas ou aquando da liquidação desses fundos.

As unidades de participação em causa constituem instrumentos de capital próprio reconhecidos pelo justo valor através de resultados, em conformidade com a IAS 32 e com a IFRS 9.

Enquadramento fiscal das variações de justo valor

A aceitação fiscal dos ajustamentos decorrentes da aplicação do justo valor a unidades de participação em FII fechados, que, nos termos da IAS 32, sejam considerados instrumentos de capital próprio, e que sejam reconhecidos pelo justo valor através de resultados, está condicionada a que os instrumentos tenham um preço formado num mercado regulamentado e que correspondam a uma participação no capital (direta ou indireta) inferior a 5%, em conformidade com a alínea a) do n.º 9 do art.º 18.º do Código do IRC (CIRC).

Atente-se, contudo, que, no caso concreto, não obstante estarmos perante instrumentos de capital próprio reconhecidos pelo justo valor através de resultados, que não verificam tais condições, estão em causa FII constituídos e a operar de acordo com a legislação nacional, sendo-lhes, por isso, aplicável, bem como aos respetivos participantes, o regime especial de tributação previsto, respetivamente, nos art.ºs 22.º e 22.º-A do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

Refira-se que o art.º 22.º-A do EBF estabelece quais os termos em que a tributação dos participantes nos organismos de investimento coletivo (OIC) a que se aplique aquele regime especial deve ocorrer, sendo que, no caso concreto dos participantes em FII, e quando tais participantes sejam sujeitos passivos de IRC residentes em território nacional (como é o caso), a tributação dos rendimentos das unidades de participação faz-se nos termos da subalínea ii) da alínea a) e da alínea e), ambas do n.º 1 do art.º 22.º-A do EBF.

Por sua vez, importa, ainda, atender ao n.º 13 do art.º 22.º-A do EBF o qual estabelece que *“Para efeitos da aplicação deste regime, os rendimentos de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário e as participações sociais em sociedades de investimento imobiliário, incluindo as mais-valias que resultem da respetiva transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.”*

Refira-se que esta é uma norma especial que deve, neste caso, prevalecer sobre o regime regra.

Assim, estando em causa FII aos quais é aplicável o regime especial de tributação previsto nos art.ºs 22.º e 22.º-A do EBF, os rendimentos das unidades de participação nos mesmos são considerados rendimentos de bens imóveis, face ao n.º 13 do art.º 22.º-A.

Face ao exposto, os ajustamentos decorrentes da aplicação do justo valor às referidas unidades de participação, não são aceites fiscalmente, nos termos do CIRC, desde logo, por serem, em conformidade com o n.º 13 do art.º 22.º-A do EBF, considerados como ajustamentos de justo valor relativos a bens imóveis.

Tais ajustamentos são “...*imputados como rendimentos ou gastos no período de tributação em que os elementos ou direitos que lhes deram origem sejam alienados, exercidos, extintos ou liquidados (...)*”, conforme dispõe o n.º 9 do art.º 18.º do CIRC, pelo que apenas têm relevância fiscal no momento da respetiva realização.

Enquadramento fiscal dos ganhos ou perdas realizados

Às unidades de participação em causa é, assim, aplicável, aquando da sua transmissão onerosa, o regime das mais valias e menos valias constante dos art.ºs 46.º e seguintes do CIRC.

Importa também aqui atender ao disposto no n.º 13 do art.º 22.º-A do EBF e, ainda, ao disposto na Circular n.º 6/2015, de 17 de junho, da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), a qual veio esclarecer, no seu ponto 32, nomeadamente, que os rendimentos de unidades de participação em FII (e no que ao caso interessa, quando obtidos por sujeitos passivos de IRC residentes em território nacional), quando se trate de ganhos resultantes da respetiva alienação onerosa, incluindo o resgate de unidades de participação, devem ser enquadrados como mais valias de bens imóveis.

Em conformidade com o n.º 2 do art.º 46.º do CIRC, estas mais e as menos valias são dadas pela diferença entre o valor de realização das unidades de participação em causa, líquido dos encargos que lhe sejam inerentes, e o valor de aquisição dessas unidades de participação.

Sendo as mesmas enquadradas como mais ou menos valias de bens imóveis, o valor de aquisição, corrigido nos termos do n.º 2 do art.º 46.º do CIRC, é atualizado mediante aplicação dos coeficientes de desvalorização da moeda, em conformidade com o disposto no n.º 1 do art.º 47.º do CIRC, sendo relevante, para a aplicação dos referidos coeficientes, a data de aquisição das unidades de participação.

Quanto aos ganhos ou perdas decorrentes da liquidação e partilha dos FII em causa, face ao disposto no n.º 13 do art.º 22.º-A do EBF, também os mesmos devem ser enquadradas como mais e menos valias de bens imóveis, aplicando-se-lhes o regime previsto nos art.ºs 46.º e seguintes do CIRC, pelo que também são apurados nos termos do n.º 2 do art.º 46.º do CIRC, sendo-lhes aplicável a correção monetária a que se refere o art.º 47.º do CIRC.

Aplicação do regime de *participation exemption* às mais e menos valias realizadas

Quanto à possibilidade de aplicação do regime de *participation exemption* às referidas mais e menos valias, importa, mais uma vez, salientar que os FII em causa, estando constituídos e a operar de acordo com a legislação nacional, bem como os respetivos participantes, aplicam o regime especial previsto, respetivamente, nos art.ºs 22.º e 22.º-A do EBF.

Tal regime especial de tributação tem subjacente o princípio da neutralidade fiscal entre o investimento direto e o investimento efetuado através do OIC.

Para a concretização daquele princípio é essencial a eliminação da dupla tributação económica, e daí o atual regime dos OIC assentar num método de tributação “à saída”, geralmente sem questões de dupla tributação económica.

Ora, permitir a aplicação do regime de *participation exemption* aos rendimentos auferidos pelos participantes em OIC a que se aplique o regime especial previsto no art.º 22.º do EBF resultaria na dupla não tributação relativamente a uma grande parte dos rendimentos auferidos pelos mesmos.

Acresce que, no caso dos FII e das sociedades de investimento imobiliário a que se aplique o regime especial previsto nos art.ºs 22.º e 22.º-A do EBF, o regime de *participation exemption* também não poderia aplicar-se, porquanto os rendimentos obtidos pelos participantes naqueles OIC são enquadrados como rendimentos prediais ou como mais e menos valias de bens imóveis, rendimentos estes que não estão abrangidos pelo regime de *participation exemption* (cfr. n.º 13 do art.º 22.º-A do EBF e ponto 32 da Circular n.º 6/2015, de 17 de junho, da AT).

Refira-se, ainda, que, o próprio elemento literal do art.º 51.º-C do CIRC, ao referir-se a “*partes sociais*” e a “*outros instrumentos de capital próprio associados às partes sociais*” não permite abranger no âmbito da norma as unidades de participação em fundos de investimento.

Face ao exposto, às mais e menos valias decorrentes da transmissão onerosa das unidades de participação em FII, bem como às mais e menos valias resultantes da liquidação desses FII, não é aplicável o regime de *participation exemption* previsto no art.º 51.º-C do CIRC.]