

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do IRC
Artigo:	46.º e 56.º
Assunto:	Mais-valias - Documentos de suporte ao "valor de aquisição" e encargos
Processo:	2020 005224, PIV 19129, sancionado por Despacho, de 20 de janeiro de 2020, da Diretora de Serviços do IRC.
Conteúdo:	No caso em apreço, estava em causa a aceitação ou não dos documentos enviados, relativos a um sujeito passivo não residente sem estabelecimento estável , como prova suficiente para que os valores neles indicados fossem aceites/válidos no apuramento da mais-valia relativa à alienação do único imóvel que detém e relativamente ao qual não possui escritura de aquisição .

Informou que o único imóvel de que é proprietária irá ser vendido, porém, não tem a escritura de compra e, até ao momento, não conseguiu obtê-la junto das entidades respetivas. Acrescenta que o imóvel foi adquirido em 1988, e que conseguiu determinar o valor de aquisição pelo contrato-promessa, juntamente com o boletim de autorização de importação de capitais privados emitido pelo Banco de Portugal e ainda o comprovativo do registo na conservatória que, apesar de não indicar valores, comprova as datas em que esta transação foi feita.

Acrescenta que, no que respeita aos encargos com a aquisição, também não tem prova física do pagamento dos mesmos (sisa, escritura, registos), mas tem o boletim de autorização de importação de capitais privados emitido pelo Banco de Portugal, onde é mencionado o montante destinado para este efeito.

A questão, em concreto, que a entidade pretende ver esclarecida é se os documentos que apresenta "são prova suficiente para que aqueles valores sejam aceites/válidos no apuramento da mais-valia" e, quanto a essa questão, de facto, os referidos documentos não constituem documentos de prova de que os valores aí mencionados foram os efetivamente praticados, quer no que respeita ao valor de aquisição do prédio, quer no que respeita às despesas que alegadamente suportou (sisa, escritura, registos e outras despesas).

A escritura pública por via da qual o imóvel foi adquirido é o documento que comprova o valor da sua aquisição e, quanto às restantes despesas, é o documento emitido pelas respetivas entidades (Finanças/Conservatória/Notário/outras).

Porém, no caso em apreço está em causa um **sujeito passivo não residente sem estabelecimento estável**, enquadrável na alínea c) do n.º 1 do art.º 2.º do Código do IRC.

O disposto no n.º 2 do art.º 4.º do Código do IRC, que procede à determinação da territorialidade do imposto, determina que as pessoas coletivas que não tenham sede nem direção efetiva em território português ficam sujeitas a imposto "apenas quanto aos rendimentos nele obtidos" e, por sua vez, a al. a) do n.º 3 do mesmo artigo determina que se consideram obtidos em território português os rendimentos relativos a imóveis aí situados em território português, incluindo os resultantes da sua transmissão onerosa (que é a situação em causa).

De acordo com a alínea d) do n.º 1 do art.º 15.º do Código do IRC, "Relativamente às entidades não residentes que obtenham em território português rendimentos não imputáveis a estabelecimento estável aí situado, a matéria colectável é constituída pelos rendimentos das várias

categorias e, bem assim, pelos incrementos patrimoniais obtidos a título gratuito, determinados nos termos do artigo 56.º.

Por sua vez, o art.º 56.º do Código do IRC refere, no seu n.º 1, que *“Os rendimentos não imputáveis a estabelecimento estável situado em território português, obtidos por sociedades e outras entidades não residentes, são determinados de acordo com as regras estabelecidas para as categorias correspondentes para efeitos de IRS.”*

Deste modo, recorrendo ao **“Código do IRS”** e estando em causa a alienação de um imóvel, estamos perante rendimentos da Categoria G - mais valias-(alínea a) do n.º 1 do art.º 9.º do CIRS), determinando o n.º 1 do art.º 10.º do mesmo código que *“Constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem de: a) Alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis e (...)”*.E, de acordo com o n.º 4 do mesmo artigo *“O ganho sujeito a IRS é constituído: a) Pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição, líquidos da parte qualificada como rendimento de capitais, sendo caso disso, nos casos previstos nas alíneas a), b) e c) do n.º 1.”*

Por sua vez o art.º 46.º do Código do IRS, sob a epígrafe *“Valor de aquisição a título oneroso de bens imóveis”*, determina, no seu n.º 1, que, *“No caso da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º, se o bem imóvel houver sido adquirido a título oneroso, considera-se valor de aquisição o que tiver servido para efeitos de liquidação do imposto municipal sobre as transações onerosas de imóveis (IMT).”* e, no seu n.º 2, que *“Não havendo lugar à liquidação de IMT, considera-se o valor que lhe serviria de base, caso fosse devida, determinado de harmonia com as regras próprias daquele imposto.”*, o qual deverá ser corrigido de acordo com o que determina o n.º 1 do art.º 50.º do CIRS.

Atendendo a que a entidade indica que o imóvel foi adquirido a título oneroso, o *“valor de aquisição”* a considerar será, portanto, *“o que tiver servido para efeitos de liquidação do imposto municipal sobre as transações onerosas de imóveis (IMT)”*.

Dado que o imóvel foi adquirido em 1988, antes da reforma da tributação do património operada pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, não estava ainda em vigor, nessa data, o *“Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)”*, mas sim o *“Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações”*, pelo que nos parece que, também aqui, o *“valor de aquisição”* a considerar, para o cálculo da mais valia, atenta a data de aquisição indicada, será o valor que tiver servido (ou que lhe serviria) de base para efeitos de liquidação do Imposto Municipal de Sisa.

Caso não disponha do documento em causa, deverá solicitar certidão do mesmo no Serviço de Finanças competente, o qual servirá de suporte válido quer ao valor de aquisição, quer ao valor do encargo suportado relativo à SISA.

Quanto às restantes despesas (escritura, registos e outras), caso não tenha o documento justificativo das mesmas (como refere), deverá proceder de igual modo, junto das entidades respetivas. |