

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do IRC
Artigo:	64.º
Assunto:	Valor dos imóveis nas operações de aquisição e alienação de imóveis adquiridos em leilão
Processo:	2014 002157, sancionado por Despacho, de 12 de março de 2015, da Subdiretora-Geral da Área de Gestão Tributária – IR PIV 7228
Conteúdo:	A questão em apreço consiste em saber qual o valor a considerar por uma sociedade nas operações relativas à aquisição e alienação de imóveis adquiridos num leilão.

1. Uma sociedade que tem como atividade a compra e venda de imóveis, comprou à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), pelo valor de € 30.200,00, num leilão realizado, um imóvel cujo valor patrimonial tributário (VPT) é de € 142.128,93, tendo pago imposto de selo sobre o valor constante do auto de adjudicação (€ 30.000,00) e não sobre o VPT.

2. A empresa pretende vender o imóvel, ainda no mesmo período, pelo valor de € 60.000,00.

3. Na aquisição não foi liquidado imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) por a sociedade beneficiar de isenção nos termos do artigo 7.º do CIMT.

Caso não beneficiasse desta isenção, o IMT incidiria, de acordo com a regra 16.ª, do n.º 4, do artigo 12.º do CIMT, sobre o preço constante do ato ou do contrato, desconsiderando-se o VPT do imóvel.

4. O legislador terá entendido que, quando o Estado é parte num ato ou contrato de transmissão onerosa de imóvel, não se justifica pôr em causa o preço dele constante para efeitos de liquidação do IMT.

5. O artigo 64.º do CIRC é aplicado a situações normais de mercado, decorrendo do n.º 2 que o alienante e o adquirente adotam o mesmo valor para determinação do lucro tributável.

6. Ora, a compra em leilão de um imóvel ao Estado não se enquadra em situações normais de mercado, o que se comprova pela diferença significativa entre o valor de aquisição constante do auto de adjudicação

(€ 30.200,00) e o VPT do imóvel (€ 142.128,93), não tendo, ainda, o Estado, na qualidade de alienante, de considerar o VPT para efeitos da determinação do resultado da venda.

7. Por outro lado, o valor efetivo de venda do imóvel pelo Estado à empresa foi de € 30.200,00, pelo que deve ser este o valor de aquisição a ser considerado pelo adquirente numa futura transmissão do imóvel.

8. A venda do imóvel será realizada numa situação normal de mercado, pelo que a sociedade terá de aplicar o disposto nos n.ºs 1, 2 e 3 a) do artigo 64.º do CIRC, ou seja, deve considerar, para efeitos de apuramento do lucro tributável, o VPT do imóvel (€142.128,93), uma vez que este é superior ao valor do contrato (€ 60.000,00).

9. Assim, aquando da venda, são os seguintes os valores a considerar, para efeitos contabilísticos:

- a) Valor de venda do imóvel - € 60.000,00;
- b) Valor de compra do imóvel - € 30.200,00

Apurando-se assim um resultado contabilístico de € 29.800,00.

10. Para efeitos fiscais, há que proceder às seguintes correções para efeitos de apuramento do lucro tributável:
Campo 745 do quadro 07 da DM 22 - € 82.128,93 (€ 142.128,93 - € 60.000,00)

Lucro tributável - € 111.928,93 (€ 29.800,00 + € 82.128,93)

11. Não obstante, a sociedade pode apresentar requerimento, dirigido ao diretor de finanças competente, e fazer prova de que o preço efetivamente praticado na transmissão dos imóveis foi inferior ao VPT (artigo 139.º do CIRC)

12. Em caso de apresentação do pedido de demonstração previsto no artigo 139.º do CIRC, a AT pode aceder à informação bancária da sociedade e dos seus administradores ou gerentes referente ao período de tributação em que ocorreu a transmissão e ao período de tributação anterior, devendo para o efeito ser anexados os correspondentes documentos de autorização.

13. A impugnação judicial da liquidação do IRC que resultar das correções do n.º 2 do artigo 64.º do CIRC depende de prévia apresentação do

pedido previsto no n.º 3 do artigo 139.º, não havendo lugar a reclamação graciosa. |