

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	[CIRC ]
Artigo:	[46.º ]
Assunto:	[Valor de aquisição de imóveis - contrato de cessão de posição contratual em locação financeira ]
Processo:	[2017 2098 - PIV 12219, sancionado por despacho de 2017-09-29, da Diretora de Serviços do IRC ]
Conteúdo:	[O sujeito passivo requerente solicita informação vinculativa sobre qual o valor de aquisição a considerar para efeitos de cálculo de mais-valias de um imóvel adquirido, no período de tributação de 2008, através de aquisição de posição contratual no âmbito de um contrato de locação financeira, o qual vai ser alienado no período de tributação de 2017.]

A locação financeira transfere para o locatário todos os riscos e vantagens inerentes à posse do bem, pelo que é ele que deve evidenciar no Balanço o bem locado. Assim, para o locatário, requerente, a aquisição do imóvel no final do contrato de locação não gera quaisquer alterações na sua contabilidade nem na determinação do lucro tributável, dado que o imóvel já foi reconhecido contabilisticamente na data da aquisição da posição contratual no contrato de locação financeira.

O capital em dívida referente ao contrato de locação financeira, à data da cessão da posição contratual, é o valor pelo qual a cessionária passou a ser responsável na qualidade de locatária, ou seja, o valor de aquisição.

O valor patrimonial tributário (VPT) não é relevante para o efeito.

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 46.º do Código do IRC, consideram-se mais-valias ou menos-valias realizadas os ganhos obtidos ou as perdas sofridas mediante a transmissão onerosa, qualquer que seja o título por que se opere, dos ativos fixos tangíveis, entre outros.

Nos termos do n.º 2 do mesmo artigo, as mais-valias e as menos-valias são dadas pela diferença entre o valor de realização, líquido dos encargos que lhe sejam inerentes, e o valor de aquisição, deduzido das depreciações e amortizações aceites fiscalmente.

Dado que o objeto da sociedade é uma atividade mista, desconhece-se se o imóvel faz parte do inventário ou se é ativo fixo tangível, cabendo à entidade a responsabilidade pela sua classificação.

Assim, quer a venda do referido imóvel origine um rédito, quer origine mais-valias ou menos-valias, o valor de aquisição a considerar para o seu apuramento é o montante em dívida constante do contrato de cessão de posição contratual no respetivo contrato de locação financeira.

No momento da venda, se o valor constante do contrato for inferior ao valor patrimonial tributário (VPT), deve ser este o valor a considerar nos termos do artigo 64.º do Código do IRC, sem prejuízo da possibilidade de recorrer ao mecanismo previsto no artigo 129.º do mesmo Código. ]