

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (CIRC).

Artigo: 28.º

Assunto: Imparidade em inventários.

Processo: 2019 000479. Despacho de 19 de fevereiro de 2019 da SDG do IR.
PIV 15019.

- Conteúdo:
1. Uma sociedade tem como objeto social a compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim (CAE 68100).
 2. É proprietária de um prédio misto encontrando-se registado na contabilidade por um valor superior ao valor realizável líquido, conforme documentação que junta ao processo, nomeadamente anúncio de venda do imóvel e relatório de avaliação.
 3. Apura-se, assim, uma imparidade em inventários a qual deve ser registada na contabilidade e ser aceite fiscalmente, nos termos do artigo 28.º do Código do IRC.
 4. Solicita informação vinculativa quanto à aceitação desta imparidade em sede de IRC.

Pelo despacho indicado foi sancionado o seguinte entendimento:

1. A sociedade foi constituída em 25 de setembro de 2017.
2. Consultado o sistema informático de Gestão e Registo de Contribuintes verifica-se que a sociedade declarou que possui como atividade principal a compra e venda de bens imobiliários (CAE 68100).
3. Em 29 de setembro de 2017 adquiriu, por escritura pública, um prédio urbano e um prédio rústico, destinados a serem revendidos.
4. O custo destes prédios, o qual inclui para além do preço de aquisição o imposto municipal sobre a transmissão de imóveis, encontra-se registado contabilisticamente na rubrica de inventários, no montante de €117 237,23, constando do balanço do período de 2017.
5. À data da aquisição o prédio urbano encontrava-se arrendado, estando o inquilino com rendas em atraso. A sociedade iniciou um processo de despejo, tendo obtido a posse do imóvel em 7 de agosto de 2018.
6. Após esta data, a sociedade colocou em venda o prédio em diversas agências de mediação imobiliária da cidade de Aveiro, inicialmente pelo preço de € 100.000,00, mas dado o reduzido número de visitas, a gerência, em outubro de 2018, decidiu reduzir o preço para € 85 000,00, dado o deficiente estado de conservação do prédio, dando conhecimento desse facto às agências de mediação imobiliária que se encontram a comercializar o imóvel, não tendo, contudo, até à data da submissão do pedido de informação vinculativa obtido qualquer oferta para a aquisição do imóvel.
7. Foi elaborado um relatório de avaliação do prédio, por um técnico especializado, para efeitos de apuramento do valor de mercado do prédio, tendo este estimado o valor do prédio em € 56 000,00.
8. O valor pelo qual o prédio se encontra registado em Inventários (€ 117 237,23) é excessivo face ao anteriormente indicado, bem como à ausência de ofertas por um “preço pedido” significativamente inferior durante cerca de cinco meses.
9. Entende a empresa que é seguro reconhecer que o valor realizável líquido do prédio não será superior ao “preço pedido” de € 85 000,00 pelo que

se lhe afigura apropriado o registo contabilístico de uma imparidade em inventários, no montante de € 32 237,23.

10. Contabilisticamente está-se perante um inventário porquanto o prédio é um ativo da empresa que é detido para venda no decurso ordinário da atividade da empresa (§ 6 alínea a) da NCRF 18 Inventários).

11. De acordo com esta NCRF, o valor realizável líquido é o preço de venda estimado no decurso ordinário da atividade empresarial menos os custos estimados necessários de acabamento e os custos estimados necessários para efetuar a venda.

12. O § 9 da NCRF 18 indica que os inventários devem ser mensurados pelo custo ou pelo valor realizável líquido, dos dois o mais baixo.

13. O custo dos inventários pode não ser recuperável se os seus preços de venda tiverem diminuído (§ 28 da NCRF18). As estimativas do valor realizável líquido são baseadas nas provas mais fiáveis disponíveis no momento em que sejam feitas as estimativas quanto à quantia que se espera que os inventários venham a realizar (§30 da NCRF citada).

14. O § 34 da NCRF 18 indica que a quantia de qualquer ajustamento do inventário para o valor realizável líquido deve ser reconhecida como um gasto do período em que o ajustamento ocorra.

15. Para efeitos fiscais, são dedutíveis, nos termos do n.º 1 do artigo 28.º do Código do IRC, no apuramento do lucro tributável as perdas por imparidade em inventários, reconhecidas no mesmo período de tributação ou em períodos de tributação anteriores, até ao limite da diferença entre o custo de aquisição dos inventários, até ao limite da diferença entre o custo de aquisição dos inventários e o respetivo valor realizável líquido referido à data do balanço, quando este for inferior àquele.

16. O n.º 2 deste artigo indica que se entende por valor realizável líquido o preço de venda estimado no decurso normal da atividade do sujeito passivo nos termos do n.º 4 do artigo 26.º, deduzido dos custos necessários de acabamento e venda.

17. O n.º 4 do artigo 26.º do CIRC considera preços de venda os constantes de elementos oficiais ou os últimos que em condições normais tenham sido praticados pelo sujeito passivo ou ainda os que, no termo do período de tributação, forem correntes no mercado, desde que sejam considerados idóneos ou de controlo inequívoco.

18. Segundo informa a sociedade "Dois outros imóveis, localizados no lado oposto da mesma rua, com características semelhantes, em melhor estado de conservação e com condições de habitabilidade imediata, foram igualmente sendo colocados em venda, ambos pelo preço de € 85 000,00 (oitenta e cinco mil euros), conforme se verifica das fichas em anexo."

19. Tudo leva a concluir que se está perante uma aquisição de um prédio por um valor acima do seu valor de mercado.

20. É admissível considerar-se que só no período de tributação de 2018 se tenham encetado as diligências no sentido de se vender o prédio uma vez que até agosto desse ano o prédio esteve ocupado pelo inquilino. Só após essa data, ou seja, após a desocupação, foi o prédio colocado à venda em agências de mediação imobiliária e se verificou a necessidade de reduzir o preço de venda de € 100 000,00 para € 85 000,00, sendo este o valor estimado de venda e corrente no mercado uma vez que, conforme refere a empresa, dois outros imóveis, localizados no lado oposto da mesma rua, com características semelhantes, foram colocados à venda por este valor.

21. Ou seja, comprovou-se que havia necessidade de efetuar um ajustamento do inventário, no montante de € 32 237,23, para o valor

realizável líquido, o qual deve ser registado em gastos do período de 2018 (cf. § 34 da NCRF 18), sendo este valor aceite para efeitos fiscais, nos termos do artigo 28.º do CIRC.

22. O resultado efetivo da venda do prédio será obtido no período de tributação em que ocorrer a venda do imóvel, tendo em conta o valor de venda, o custo do inventário e as perdas de imparidade registadas e aceites fiscalmente.