

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código Fiscal do Investimento
Artigo/Verba:	Art.30º - Aplicações relevantes
Assunto:	(DLRR) - Aquisição de imóvel que se encontrava arrendado por um particular a uma empresa (estado de novo)
Processo:	25522, com despacho de 2023-11-15, do Diretor de Serviços da DSIRC, por subdelegação
Conteúdo:	No caso em apreço, estava em causa aferir a elegibilidade, como aplicação relevante, no âmbito da Dedução por Lucros Retidos e Reinvestidos (DLRR), a aquisição de um imóvel que se encontrava arrendado, por um particular, a uma empresa que nele exercia a atividade de venda de materiais de construção.

O Código Fiscal do Investimento (CFI), aprovado pelo art.º 2.º do Decreto-Lei n.º 162/2014, de 31 de outubro, previa, no seu Capítulo IV, artigos 27.º a 34.º, um benefício fiscal designado de "Dedução por Lucros Retidos e Reinvestidos" (DLRR).

Salienta-se que o referido regime foi revogado pela alínea d) do artigo 281.º da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro (LOE 2023), deixando de ser aplicável a partir de 1 de janeiro de 2023, mantendo-se, no entanto, a sua aplicação aos lucros de 2022 que sejam retidos e reinvestidos no prazo previsto no n.º 1 do artigo 29.º do CFI.

Nas situações em que o sujeito passivo tenha usufruído da DLRR em períodos anteriores e ainda não tenha concretizado a totalidade do reinvestimento, mantém-se, ainda, a obrigação de proceder ao reinvestimento nos prazos aplicáveis à data, desde que o prazo para esse efeito ainda se encontrasse em curso na data da revogação do respetivo benefício fiscal, sob pena de lhe ser aplicável disposto no artigo 34.º do CFI.

Para efeitos da DLRR, consideram-se aplicações relevantes os "ativos fixos tangíveis" adquiridos em "estado de novo", com exceção dos indicados nas alíneas a) a e) do n.º 1 do artigo 30.º do CFI, salvo se se enquadrarem em alguma das exceções aí previstas, caso em que também serão elegíveis como aplicações relevantes.

E, embora o investimento em edifícios (construção, aquisição reparação e ampliação) seja afastado do referido benefício, por força do disposto na primeira parte da alínea b) do n.º 1 do art.º 30.º do CFI, fica salvaguardada a sua elegibilidade quando afetos a atividades produtivas ou administrativas, por força do disposto na segunda parte da mesma alínea.

A referida norma (n.º 1 do n.º art.º 30.º do CFI) impõe que os ativos fixos tangíveis adquiridos o sejam em "estado de novo", sendo que nem o CFI nem o RGIC contêm qualquer definição de "estado de novo".

No presente caso, como refere a requerente, o imóvel que pretende adquirir estava arrendado por um particular à empresa que nele exercia a sua atividade, pelo que, parece, desde logo, resultar que não estamos perante um imóvel em "estado de novo".

Note-se que, no caso de um imóvel que tenha sido construído pelo próprio sujeito passivo para afetar à sua atividade ou adquirido diretamente a um construtor (imóvel construído para venda), parece não haver dúvidas que se considera em estado novo.

No entanto e porque poderão existir situações em que o imóvel, apesar de ser novo, não foi adquirido diretamente ao construtor (por exemplo aquisição a uma imobiliária, integrando os seus inventários), tem sido entendimento da AT que um ativo é considerado em "estado de novo" se não integrou anteriormente o ativo não corrente do próprio sujeito passivo ou de qualquer outra empresa.

Refira-se que é a qualificação do próprio ativo que releva e não o facto de estar ou não devidamente contabilizado como tal na esfera do anterior proprietário/transmitente, dado que poderemos estar em presença de uma pessoa singular.

Se o imóvel fosse propriedade de um sujeito passivo que possuísse contabilidade organizada e o mesmo se destinasse à obtenção de rendas, o referido imóvel deveria integrar os seus ativos não correntes: em condições normais, o senhorio tê-lo-ia reconhecido como Propriedades de Investimento, conforme determina a NCRF 11 - Propriedades de Investimento (ou, caso fosse uma microentidade e adotasse a NC-ME, reconhecê-lo-ia como um ativo fixo tangível) e, nesses termos, não restam dúvidas que o mesmo já tinha sido (ou devia ter sido) reconhecido contabilisticamente como um ativo não corrente, pelo que não se estaria em presença de um ativo adquirido em estado de novo.

Ainda que o senhorio/proprietário seja uma pessoa singular que não possua contabilidade, o raciocínio não se altera, porque o que interessa é a qualificação do próprio ativo (como ativo não corrente), não relevando o facto de o mesmo ter sido ou não objeto de contabilização pelo senhorio.

Por conseguinte, o imóvel em causa, embora se qualifique como um ativo fixo tangível, não pode ser considerado um ativo fixo tangível adquirido em estado de novo e, como tal, a sua aquisição não configura uma aplicação relevante para efeitos do benefício fiscal da DLRR, por não se encontrar cumprido o requisito da aquisição em "estado de novo", nos termos previstos no n.º 1 do art.º 30.º do CFI.

De referir, uma vez mais, que o benefício fiscal relativo à DLRR foi revogado pela alínea d) do artigo 281.º da Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro (LOE 2023), deixando de ser aplicável a partir de 1 de janeiro de 2023.