

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Estatuto dos Benefícios Fiscais
- Artigo/Verba: Art.22º - Organismos de Investimento Coletivo
- Assunto: Tributação de OIC e demonstração do preço efetivo (art. 64.º e 139.º do CIRC), no caso de cedência de frações autónomas ao Município, realizada no cumprimento do processo de licenciamento
- Processo: 26245, com despacho de 2025-04-27, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Um Organismo de Investimento Alternativo e subtipo Imobiliário vem questionar se lhe são aplicáveis as disposições previstas no artigo 64.º do CIRC e, conseqüentemente, a demonstração do preço efetivo, prevista no artigo 139.º do CIRC, na medida em que, para efeitos do procedimento de licenciamento das obras de edificação, cedeu duas frações autónomas, sem contrapartida financeira, a um Município.

1. Nos termos do n.º 1 do artigo 22.º do EBF, na redação dada pela Lei n.º 31/2024, de 28 de junho, que entrou em vigor no dia 2024-06-29 (artigo 6.º da Lei n.º 31/2024), "[s]ão tributados em IRC, nos termos previstos neste artigo, os organismos de investimento coletivo que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional".

2. Portanto, os OIC constituídos e a operar de acordo com a legislação nacional, assim como os seus participantes, beneficiam de um regime especial de tributação consagrado nos artigos 22.º e 22.º-A do EBF, regime esse que foi aprovado pelo DL n.º 7/2015, de 13 de janeiro e entrou em vigor 01-07-2015, sobrepondo-se ao regime geral.

3. No que respeita ao apuramento do lucro tributável dos OIC, aos quais se aplique o regime do artigo 22.º do EBF, o n.º 2 do artigo 22.º do EBF estabelece que o lucro corresponde ao resultado líquido do exercício, apurado de acordo com as normas contabilísticas legalmente aplicáveis às entidades referidas no n.º 1, sem prejuízo do disposto no seu n.º 3.

4. A questão que se coloca é de saber se este regime especial de apuramento do lucro tributável, consagrado no artigo 22.º do EBF, afasta, por inexistência de remição expressa, as normas insertas no artigo 64.º do CIRC e, conseqüentemente, o procedimento do artigo 139.º do CIRC.

5. O n.º 1 do artigo 64.º do CIRC determina que "[o]s alienantes e adquirentes de direitos reais sobre bens imóveis devem adoptar, para efeitos da determinação do lucro tributável nos termos do presente Código, valores normais de mercado que não podem ser inferiores aos valores patrimoniais tributários definitivos que serviram de base à liquidação do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) ou que serviriam no caso de não haver lugar à liquidação deste imposto", acrescentando o n.º 2 que, "[s]empre que, nas transmissões onerosas previstas no número anterior, o valor constante do contrato seja inferior ao valor patrimonial tributário definitivo do imóvel, é este o valor a considerar pelo alienante e adquirente, para determinação do lucro tributável".

6. Configurando-se como um negócio jurídico oneroso, o rendimento decorrente da "alienação onerosa de direitos reais sobre imóveis" constitui um ganho de mais-valias e

encontra-se prevista na al. a) do n.º 1 do artigo 10.º do CIRS, e, portanto, se cumprir todos os demais requisitos, não será considerado para efeitos de apuramento do lucro tributável, nos termos do n.º 3 do artigo 22.º do EBF.

7. Seguindo a ratio legis do regime de tributação dos OIC previsto artigo 22.º do EBF, este visa a tributação "à saída", afastando os OIC, que cumpram os requisitos do n.º 1 daquele artigo, da tributação pelo lucro nos termos previstos no CIRC.

8. Ao lucro tributável, determinado nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 22.º do EBF, são deduzidos os prejuízos fiscais, nos termos do n.º 4 deste artigo. É sobre esta matéria coletável, apurada nos termos do artigo 22.º do EBF, que vai incidir a taxa geral de IRC.

9. E, não havendo remissão expressa do artigo 22.º do EBF para as normas do artigo 64.º do CIRC, afigura-se que o legislador não teve intenção de aplicar aquela norma aos OIC sujeitos ao regime de tributação específico constante no artigo 22.º do EBF.