

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

Artigo/Verba: Art.6º - Transparência fiscal

Assunto: Transparência fiscal - Requisitos - simples administração de bens

Processo: 27667, com despacho de 2025-07-28, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: A questão em apreço consiste em saber se uma sociedade é qualificada como uma "sociedade de simples administração de bens", no período de N.

A questão analisada tem subjacente os seguintes factos:

A sociedade, nos últimos três anos declarou os seguintes rendimentos

- a) Ano N-2 - Venda de imóveis no valor de € 387.000,00 e rendas, provenientes de arrendamento de imóveis de sua propriedade, no valor de 50.000,00€;
- b) Ano N-1 - Rendas no valor de 51.000,00€;
- c) Ano N - Rendas no valor de 52.000,00.

1. O regime de transparência fiscal, consagrado no art.º 6.º do Código do IRC, é um regime de aplicação obrigatória caso estejam verificados os pressupostos consignados na lei.

2. No que diz respeito às sociedades de simples administração de bens, dispõe a alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º do Código do IRC que ficam enquadradas no regime de transparência fiscal as sociedades cuja maioria do capital social pertença, direta ou indiretamente, durante mais de 183 dias do exercício social, a um grupo familiar, ou cujo capital social pertença, em qualquer dia do exercício social, a um número de sócios não superior a cinco e nenhum deles seja pessoa coletiva de direito público.

3. Relativamente à qualificação das sociedades como de simples administração de bens acrescem, ainda, os requisitos da alínea b) do n.º 4 do art.º 6.º do Código do IRC, nos termos da qual, para que uma sociedade possa ser considerada como tal, deve limitar a sua atividade à administração de bens ou valores mantidos como reserva ou fruição ou à compra de prédios para a habitação dos seus sócios ou, quando exerce conjuntamente outras atividades, os rendimentos relativos a esses bens, valores ou prédios devem atingir, na média dos últimos três anos, mais de 50% da média, durante o mesmo período, da totalidade dos seus rendimentos.

4. Consideram-se atos de administração de bens ou valores mantidos como reserva ou para fruição, aqueles que digam respeito, entre outros, a contratos de locação ou arrendamento desses bens, à sua manutenção, reparação, ou realização de benfeitorias

5. Sobre o exercício em conjunto de outras atividades, o legislador optou por não desconsiderar a aplicação do regime de transparência fiscal desde que a atividade de administração de bens seja a atividade dominante, ou seja, o que é essencial para se enquadrar no regime é que, a título principal, se exerça a atividade de simples administração de bens ou valores mantidos como reserva ou para fruição, devendo, por conseguinte, os rendimentos dela decorrentes representar mais de 50% do total de rendimentos, por referência a um período de três anos.

Ou seja, a média dos últimos três anos, a que se refere a última parte da alínea b) do n.º 4 do artigo 6.º do Código do IRC, apenas releva quando, no mesmo período, a sociedade exerce a atividade de simples administração de bens e em conjunto outra ou outras atividades não qualificadas como tal.

6. Assim, nos períodos de tributação em que a sociedade efetivamente exerce a atividade de administração de bens imóveis de sua propriedade e, em simultâneo, exerce também a atividade comercial de compra e venda de imóveis, é necessário averiguar, se a média dos rendimentos de rendas dos últimos três anos, representa mais de 50% da média da totalidade dos rendimentos da sociedade, durante o mesmo período.

Para o cálculo da média dos últimos três anos, é entendimento da AT que, relativamente ao período de tributação N, utilizam-se os 3 períodos anteriores, ou seja, N-3, N-2 e N-1.

7. Contudo, no caso concreto, verifica-se que, nos períodos de N-1 e N, a sociedade apenas obteve rendimentos provenientes do exercício da atividade de ARRENDAMENTO DE BENS IMOBILIÁRIOS (CAE 68200).

Ou seja, nestes períodos, a única atividade efetivamente desenvolvida foi a atividade de arrendamento de imóveis próprios, que se trata de uma atividade de simples administração de bens.

Destarte, nestes períodos, não é necessário aferir a média dos rendimentos dos últimos três anos, pois que a sociedade limitou a sua atividade à administração de bens ou valores mantidos como reserva ou para fruição, não tendo obtido a par daqueles rendimentos, quaisquer outros provenientes de uma atividade de natureza comercial.

8. Assim, a sociedade, no período de tributação de N, é considerada, desde logo, uma sociedade de simples administração de bens, pois que se encontram reunidos os pressupostos previstos na primeira parte da alínea b) do n.º 4 do artigo 6.º do Código do IRC.

9. Acresce referir que, os requisitos, para efeitos de enquadramento no regime de transparência fiscal, terão de ser verificados casuisticamente, ano a ano, pois que só podem ser aferidos no final de cada período de tributação