

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
- Artigo/Verba: Art.51º-C - Mais-valias e menos-valias realizadas com a transmissão de instrumentos de capital próprio
- Assunto: Transmissão de uma parte da participação social - Aplicação do regime de participation exemption
- Processo: 27939, com despacho de 2026-02-22, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Uma entidade que exerce, a título principal, atividades relacionadas com a detenção, gestão e administração de participações sociais, bem como com a aquisição, prestação de serviços de gestão (incluindo de partes comuns e condomínio) ou a manutenção e valorização de bens imóveis e as atividades de consultoria para os negócios e a gestão (Entidade A), é detentora de participações representativas de 37,5% do capital social da Entidade B, a qual está a desenvolver um projeto de promoção imobiliária, sendo as restantes parcelas do capital social da sociedade detidas por duas outras acionistas (não relacionadas), a Entidade C (37,5%) e a Entidade D (25%).

Presentemente, está a ser equacionada uma reorganização da estrutura acionista da Entidade B, projetando-se a transmissão de uma parte da participação social, detida pela Entidade A, no capital social da Entidade B, para a esfera de uma outra sociedade igualmente residente, para efeitos fiscais, em Portugal (Entidade E).

Em concreto, a Entidade A pretende contribuir com uma participação social correspondente a 35% do capital social (e respetivos direitos de voto) da Entidade B para uma nova sociedade a constituir, conjuntamente com um dos outros acionistas (Entidade C), por forma a consolidar num veículo comum projetos imobiliários futuros a desenvolver em parceria.

A Entidade B é uma sociedade por quotas, que se dedica à atividade de promoção imobiliária de projetos urbanísticos e que adota o CAE 41100 - "Promoção Imobiliária ("Desenvolvimento Projectos Edifícios") e foi constituída com vista à construção, promoção e comercialização de um edifício de habitação multifamiliar. Alega-se que os bens imóveis detidos se encontram afetos a uma atividade de natureza comercial que não consiste na compra e venda de bens imóveis, ou seja, em momento algum a sua atividade se limita a adquirir imóveis para depois os alienar no estado em que os adquiriu.

Pretende saber se as mais-valias que forem apuradas poderão beneficiar do regime do artigo 51.º-C do Código do IRC (CIRC).

A alienação de uma participação de capital que uma sociedade detém noutra pode beneficiar, em sede de IRC, do regime de participation exemption, nos termos e condições definidos no artigo 51.º-C do CIRC. Nos termos desta norma, não concorrem para a determinação do lucro tributável dos sujeitos passivos de IRC com sede ou direção efetiva em território português as mais-valias e menos-valias realizadas mediante transmissão onerosa, qualquer que seja o título por que se opere e independentemente da percentagem da participação transmitida, de partes sociais detidas ininterruptamente por um período não inferior a um ano, desde que, na data da respetiva transmissão, se mostrem cumpridos os requisitos previstos nas alíneas a), c)

e e) do n.º 1 do artigo 51.º, bem como o requisito previsto na alínea d) do n.º 1 ou no n.º 2 do mesmo artigo.

E, de acordo com as referidas alíneas do artigo 51.º do Código do IRC, para que se possa aplicar o referido regime de participation exemption:

- O sujeito passivo deve deter direta ou direta e indiretamente, nos termos do n.º 6 do artigo 69.º, uma participação não inferior a 10 por cento do capital social ou dos direitos de voto da entidade participada;
- O sujeito passivo não seja abrangido pelo regime da transparência fiscal previsto no artigo 6.º;
- A entidade participada tem que estar sujeita e não isenta de IRC, do imposto referido no artigo 7.º, de um imposto referido no artigo 2.º da Diretiva n.º 2011/96/UE, do Conselho, de 30 de novembro, ou de um imposto de natureza idêntica ou similar ao IRC e a taxa legal aplicável à entidade não ser inferior a 60 por cento da taxa do IRC prevista no n.º 1 do artigo 87.º;
- A entidade participada não ter residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

Porém, o n.º 4 do artigo 51.º-C do CIRC determina que o regime não se aplica quando o valor dos bens imóveis ou dos direitos reais sobre bens imóveis situados em território português, com exceção dos bens imóveis afetos a uma atividade de natureza agrícola, industrial ou comercial que não consista na compra e venda de bens imóveis, represente, direta ou indiretamente, mais de 50 % do ativo.

A existência de uma norma anti abuso deste tipo destina-se a prevenir comportamentos abusivos de substituição, suscetíveis de transformar mais-valias imobiliárias em mais-valias mobiliárias, não podendo, dessa forma, gozar da não tributação das mais-valias, atenta a predominância da componente imobiliária na formação do ganho derivado da alienação .

A primeira parte da restrição prevista no n.º 4 do artigo 51.º-C determina que só deverá ser considerado, para efeitos desse cálculo, "o valor dos bens imóveis ou dos direitos reais sobre bens imóveis situados em território português" e que, face à redação do n.º 12 do artigo 12.º da Lei n.º 2/2014, de 16 de janeiro, tenham sido adquiridos em ou após 1 de janeiro de 2014.

Quanto à segunda parte, os imóveis afetos a uma atividade de natureza agrícola, industrial ou comercial, desde que esta não consista na compra e venda de bens imóveis, estão afastados da referida restrição. A este respeito, tem sido entendido que, se as entidades detentoras desses imóveis se dedicam à atividade de compra e venda de imóveis e têm, na sua contabilidade, estes imóveis afetos a essa atividade, não poderá deixar de se concluir que o valor desses bens deve ser integrado para efeitos de cálculo da percentagem do n.º 4 do artigo 51.º-C, na respetiva proporção da percentagem de participação, direta ou indireta. São tidos em consideração, na respetiva proporção de participação, os bens ou direitos detidos quer pela alienada, quer pelas suas participadas, embora, no caso em análise, estas não existam.

Na situação sub judice, é registado um valor muito elevado em inventários. Ora, de acordo com o §6 da NCRF 18, Inventários (existências) são ativos: (a) Detidos para venda no decurso ordinário da atividade empresarial; (b) No processo de produção para tal venda; ou (c) Na forma de materiais ou consumíveis a serem aplicados no processo de produção ou na prestação de serviços. Porém, em nome da Entidade B apenas consta um terreno para construção, que corresponde ao prédio melhorado.

Em geral, se os bens imóveis estão registados em inventários, isso não implica necessariamente que seja uma atividade de compra e venda de imóveis. Podem ser ativos que estão em "processo de produção para (...) venda", tendo, inclusivamente, uma conta específica (#36) para os "Produtos e trabalhos em curso", de acordo com o Código de Contas do SNC.

De facto, quando estão em causa imóveis adquiridos ou construídos cujo destino é a posterior venda no decurso da atividade corrente da entidade, estes têm a natureza de inventários (existências), conforme o parágrafo 6 da NCRF 18.

De acordo com os parágrafos 8 e 9 da NCRF 11, os terrenos detidos que estejam em vias de construção para venda devem ser classificados como inventários nos termos da NCRF 18 (parágrafo 9a) da NCRF 11).

Contudo, há que ter em conta que, na IES, é declarado o CAE 68100 (como atividade principal a 100%), que corresponde à atividade de «Compra e venda de bens imobiliários», embora nos comentários, se refira que a Entidade B se dedica à realização de investimentos imobiliários, nomeadamente a compra, venda, compra para revenda, construção, urbanização, loteamento, promoção e administração de imóveis e projetos imobiliários. Na verdade, se tivesse sido declarado o CAE 41200, relativo a «Construção de edifícios (residenciais e não residenciais)», não haveriam dúvidas de se considerar que a atividade exercida não corresponderia a uma atividade de compra e venda.

Ora, o CAE 68100, "Compra e venda de bens imóveis", não inclui atividades de construção para venda. Este CAE compreende as atividades de compra e venda de bens imobiliários (possuídos pelo próprio), nomeadamente, edifícios residenciais e não residenciais e de terrenos. Inclui atividades de subdivisão de terrenos em lotes sem introdução de melhoramentos. Não inclui: · Promoção imobiliária (41100); · Subdivisão de terrenos com introdução de melhoramentos (42990); · Exploração de estabelecimentos hoteleiros (551); · Mediação imobiliária (68311);

Embora a Entidade B registre um valor muito elevado em inventários, não há elementos suficientes e claros que permitam concluir que o valor dos imóveis classificado como inventários se encontram afetos à atividade de construção para venda. Dos elementos de que dispomos não se conclui que a atividade é maioritariamente de construção para venda, como se pretendia. Assim, não é possível concluir que não se aplica ao caso em análise a limitação prevista no n.º 4 do artigo 51.º- do CIRC.