

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
Artigo/Verba:	Art.18º - Periodização do lucro tributável
Assunto:	Momento em que deve ser considerado o rédito resultante das operações de intermediação imobiliária, a correta contabilização e o respetivo enquadramento fiscal.
Processo:	28530, com despacho de 2025-12-22, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
Conteúdo:	A questão suscitada no pedido prendia-se em saber qual o momento em que deve ser considerado o rédito resultante das operações de intermediação imobiliária, a correta contabilização e o respetivo enquadramento fiscal.

Enquadramento geral dos réditos relativos a prestações de serviços

1. Os réditos são tratados, no Sistema de Normalização Contabilística (SNC), pela Norma Contabilística e de Relato Financeiro (NCRF) 20.

2. De acordo com o parágrafo 1 da mesma norma, o seu objetivo é prescrever o tratamento contabilístico dos réditos, entendidos estes como os rendimentos que surgem no decurso das atividades ordinárias de uma entidade, como por exemplo, vendas, honorários, juros, dividendos e royalties.

3. O parágrafo 7 define rédito como o influxo bruto de benefícios económicos durante o período, proveniente do curso das atividades ordinárias de uma entidade, quando esses influxos resultarem em aumentos de capital próprio, que não sejam aumentos relacionados com contribuições de participantes de capital próprio.

4. O reconhecimento do rédito das prestações de serviços é tratado nos parágrafos 20 a 28 da referida NCRF 20.

5. No caso concreto, a sociedade adota as NCRF-ME, pelo que importa atender ao parágrafo 12.5 dessa norma, segundo o qual, o rédito deve ser reconhecido com referência à fase de acabamento da transação, desde que o seu desfecho possa ser fiavelmente estimado. Tal estimativa é possível quando:

- a) A quantia do rédito possa ser fiavelmente mensurada;
- b) Seja provável que os benefícios económicos associados à transação fluam para a entidade;
- c) A fase de acabamento da transação à data do balanço possa ser fiavelmente mensurada; e
- d) Os custos incorridos com a transação e os custos para concluir a transação possam ser fiavelmente mensurados.

6. Em sede de IRC, o reconhecimento dos réditos encontra-se previsto nos artigos 18.º a 20.º do Código do IRC (CIRC).

7. Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 20.º do CIRC, consideram-se rendimentos e ganhos os resultantes de operações de qualquer natureza, em consequência de uma ação normal ou ocasional, básica ou meramente acessória, nomeadamente, os relativos a vendas ou prestações de serviços, descontos, bónus e abatimentos, comissões e

corretagens.

8. Determina, ainda, o n.º 1 do artigo 18.º do CIRC que os rendimentos e os gastos, assim como as outras componentes positivas ou negativas do lucro tributável, são imputáveis ao período de tributação em que sejam obtidos ou suportados, independentemente do seu recebimento ou pagamento, de acordo com o regime de periodização económica.

9. E, a alínea b) do n.º 3 do mesmo artigo determina que os réditos relativos a prestações de serviços consideram-se em geral realizados, e os correspondentes gastos suportados, na data em que o serviço é concluído, exceto tratando-se de serviços que consistam na prestação de mais de um ato ou numa prestação continuada ou sucessiva, que são imputáveis proporcionalmente à sua execução.

I. Qual o momento adequado para o reconhecimento do rédito relativo às comissões da prestação de serviços de mediação imobiliária: na data do contrato de promessa ou apenas na celebração da escritura pública?

10. A Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, que regula a atividade de mediação imobiliária, dispõe, no n.º 1 do artigo 19.º, que a remuneração das empresas de mediação imobiliária é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação. No entanto, caso tenha sido celebrado contrato-promessa e o contrato de mediação imobiliária preveja expressamente o pagamento de remuneração nessa fase, então esta é devida logo que tal celebração ocorra.

11. Da análise aos contratos de mediação imobiliária celebrados pela entidade, resulta que "a remuneração só será devida se a MEDIADORA conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as exceções previstas no artigo 19.º da Lei n.º 15/2013 de 8 de fevereiro."

12. Importa, contudo, salientar que, da apreciação dos referidos contratos, em especial aqueles em que a comissão é paga (total ou parcialmente) aquando da celebração do contrato-promessa (CPCV), o momento em que é devido o pagamento da remuneração pode não coincidir com o da efetiva concretização do negócio.

13. Tendo em conta o disposto no n.º 1 do artigo 18.º do CIRC e no artigo 19.º da referida Lei n.º 15/2013, conclui-se que, em regra, o rédito deve ser reconhecido no momento da efetiva concretização do negócio, sendo este o momento em que, para efeitos de IRC, ocorre o reconhecimento do rendimento.

18. Porém, conforme referido anteriormente, nos casos em que tenha sido celebrado contrato-promessa e o contrato de mediação imobiliária preveja expressamente o pagamento de remuneração à empresa (de mediação) nessa fase, esta é devida logo que tal celebração ocorra, nos termos da parte final do n.º 1 do artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro.

19. Nestes casos, o reconhecimento do rédito deve, portanto, ocorrer aquando da celebração do contrato-promessa.

20. Acresce que, nos contratos de mediação imobiliária celebrados em regime de exclusividade, o n.º 2 do artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, estipula que, caso o "negócio visado não se concretize por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespessante do bem imóvel", a remuneração acordada é devida. Nessa situação, o rédito deve ser reconhecido, em princípio, no momento em que se faça prova da desistência do negócio por causa imputável ao cliente proprietário ou

arrendatário trespessante do bem imóvel.

21. Porém, apenas o contrato de mediação imobiliária que prevê o pagamento integral da comissão à mediadora no momento da celebração do contrato de promessa é celebrado em regime de exclusividade. E, como vimos, nestes casos, o rédito deve ser reconhecido no momento da celebração do CPCV, pois que é nesse momento que é devida a remuneração.

22. Os outros tipos de contratos de intermediação celebrados pela entidade são celebrados em regime de não exclusividade, pelo que não se aplica o referido no ponto 20. supra.

23. Já nos termos do n.º 3 do artigo 19.º da referida Lei n.º 15/2013, "quando o cliente for um potencial comprador ou arrendatário, a empresa, desde que tal resulte expressamente do respetivo contrato de mediação imobiliária, pode cobrar quantias a título de adiantamento por conta da remuneração acordada, devendo as mesmas ser devolvidas ao cliente caso o negócio não se concretize.". Nesta situação, os valores recebidos pela entidade não constituem um direito adquirido, assumem a natureza de adiantamento e devem ser devolvidos caso o negócio não se concretize, não havendo, por conseguinte, lugar ao reconhecimento de rédito.

II. Deve ser considerado o registo de trabalhos em curso quando a execução do negócio ocorre em exercícios diferentes?

24. No caso em análise, estava em causa a celebração do contrato de promessa num determinado exercício (N-1) e o momento da celebração da escritura pública no exercício seguinte (N) - portanto, em períodos de tributação diferentes.

25. De acordo com a alínea b) do n.º 3 do artigo 18.º do CIRC, os réditos relativos a prestações de serviços consideram-se, em geral, realizados e os correspondentes gastos suportados, na data em que o serviço é concluído, exceto tratando-se de serviços que consistam na prestação de mais de um ato ou numa prestação continuada ou sucessiva, que são imputáveis proporcionalmente à sua execução.

26. Considerando que, no caso em apreço, a prestação de serviços de mediação não assume natureza continuada ou sucessiva, nem consiste na prestação de mais de um ato, o rédito relativo ao serviço de mediação deve ser reconhecido no momento da conclusão do serviço. Assim, nos casos em que o negócio se concretize, o reconhecimento do rédito deverá ocorrer, regra geral, aquando da celebração da escritura pública. No entanto, nos casos em que tiver sido celebrado contrato-promessa e no contrato de mediação imobiliária estiver prevista uma remuneração a pagar à empresa mediadora nessa fase, é a mesma devida logo que tal celebração ocorra, nos termos da parte final do n.º 1 do artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, pelo que será no momento da celebração do contrato-promessa que deverá ocorrer o reconhecimento do rédito.

27. Nos casos em que o negócio não se concretize, por motivo imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespessante do bem imóvel, nos contratos celebrados em regime de exclusividade e em que o pagamento da remuneração não ocorra no momento da celebração do CPCV, o rédito será reconhecido no momento em que se faça prova de tal desistência.

28. Face ao exposto, conclui-se que:

De acordo com o n.º 1 do artigo 18.º do CIRC e o artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, os réditos decorrentes da atividade de mediação imobiliária devem ser

reconhecidos, em regra, no momento da conclusão efetiva do negócio, ou seja, no momento da celebração da escritura pública.

Contudo, quando tenha sido celebrado contrato-promessa e o contrato de mediação imobiliária preveja expressamente o pagamento da remuneração, total ou parcial, nessa fase, a remuneração é devida logo que tal celebração ocorra, devendo o rédito ser reconhecido nesse momento.

Quando, o contrato de mediação tenha sido celebrado em regime de exclusividade e o negócio não se concretize, por causa imputável ao cliente proprietário ou arrendatário trespassante do bem imóvel, e exista cláusula contratual que preveja a remuneração nesta situação e em que o pagamento da remuneração não ocorra no momento da celebração do CPCV, o rédito deve ser reconhecido no momento da desistência do negócio.

Quando, nos termos do n.º 3 do artigo 19.º da Lei 15/2013 e do contrato de mediação imobiliária aplicável sejam cobradas quantias a título de adiantamento por conta da remuneração acordada, esses valores não representam um direito adquirido, tendo natureza de adiantamento, devendo ser devolvidos caso o negócio não se concretize, não havendo, nessa medida, lugar ao reconhecimento de rédito.

A prestação de serviços de mediação não assume natureza continuada ou sucessiva, nem consiste na prestação de mais de um ato, pelo que o rédito deve ser reconhecido, na íntegra, no momento da conclusão do serviço, que corresponderá, em princípio, ao momento da celebração da escritura pública. Contudo, nos casos em que seja celebrado contrato-promessa e o contrato de mediação imobiliária preveja expressamente uma remuneração à empresa nessa fase, esta é devida logo que tal celebração ocorra, nos termos da parte final do n.º 1 do artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, devendo, nesta situação, o reconhecimento do rédito ocorrer aquando da celebração do contrato-promessa.