

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

Artigo/Verba: Art.48º - Reinvestimento dos valores de realização

Assunto: valor de realização a ser considerado na venda de um lote de terreno para construção e valor a ser considerado para efeitos reinvestimento

Processo: 28663, com despacho de 2026-04-21, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: A questão em apreço consiste em saber qual o valor a ser considerado como valor de realização para efeitos da aplicação do n.º 1 do artigo 48.º do Código do IRC, atendendo a que a requerente prometeu vender uma propriedade rustica há 37 anos atrás e a propriedade passou a ser considerada terreno urbano e a respetiva escritura de compra e venda apenas foi celebrada em "XXXX".

1. A operação em causa tem subjacente os seguintes factos:

- a) O contrato promessa de compra venda foi celebrado em "XXXX-37", relativamente a uma propriedade rustica;
- b) A propriedade passou a ser considerada terreno urbano;
- c) Em face dos encargos com o imóvel como urbano foi acordado entre as partes que o valor da venda era de € 13.585,14;
- d) A escritura de compra e venda apenas foi celebrada em "XXXX";
- e) O valor da venda do imóvel que consta da escritura é de € 13.585,14;
- f) O valor patrimonial da propriedade, à data da escritura pública de venda, era de € 234.120,00 11.

2. O art.º 64.º do Código do IRC estabelece que:

"1 Os alienantes e adquirentes de direitos reais sobre bens imóveis devem adotar, 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.

2 Sempre 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.

3 Para aplicação do disposto no número anterior:

- a) O sujeito passivo alienante deve efetuar uma correção, na declaração de rendimentos do período de tributação a que é imputável o rendimento obtido com a operação de transmissão, correspondente à diferença positiva entre o valor patrimonial tributário definitivo do imóvel e o valor constante do contrato;
- b) O sujeito passivo adquirente adota o valor patrimonial tributário definitivo para a determinação de qualquer resultado tributável em IRC relativamente ao imóvel."

3. Contudo, o disposto no n.º 2 do artigo 64.º do Código do IRC não é aplicável se o sujeito passivo fizer prova de que o preço efetivamente praticado na transmissão de direitos reais sobre bens imóveis foi inferior ao VPT que serviu de base à liquidação do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis.

Para o efeito, deve apresentar um requerimento dirigido ao diretor de finanças competente e fazer prova do preço efetivamente praticado na transmissão do imóvel, em conformidade com o disposto no n.º 3 do artigo 139.º do Código do IRC e dos artigos 91.º e 92.º da Lei Geral Tributária (LGT), o que não ocorreu na presente situação.

4. Assim sendo, neste caso, aplica-se o disposto nos n.ºs 1, 2 e 3 a) do artigo 64.º do Código do IRC, ou seja, o sujeito passivo deve considerar, para efeitos de apuramento do lucro tributável, como valor da alienação, o VPT do imóvel (€ 234.120,00).

5. Nos termos da alínea h), do n.º 1, do artigo 20.º do Código do IRC, consideram-se rendimentos e ganhos os resultantes das mais-valias realizadas.

6. E, nos termos do n.º 1 do art.º 46.º do CIRC, consideram-se mais-valias ou menos-valias realizadas os ganhos obtidos ou as perdas sofridas mediante transmissão onerosa, qualquer que seja o título por que se opere e, bem assim, os decorrentes de sinistros ou os resultantes da afetação permanente a fins alheios à atividade exercida, designadamente, os respeitantes a ativos fixos tangíveis.

7. Ainda, nos termos do n.º 2 do art.º 46.º do CIRC, as mais-valias e as menos-valias são dadas pela diferença entre o valor de realização, líquido dos encargos que lhe sejam inerentes, e o valor de aquisição, deduzido das depreciações e amortizações aceites fiscalmente, das perdas por imparidade e outras correções de valor previstas nos artigos 28.º-A, 31.º-B e ainda dos valores reconhecidos como gasto fiscal nos termos do artigo 45.º-A, sem prejuízo do disposto na parte final do n.º 3 do artigo 31.º-A.

8. Resulta, assim, que o valor de realização a considerar relativo à venda do lote de terreno para construção, é o valor de € 234.120,00, nos termos do disposto nos n.ºs 1, 2 e 3 a) do artigo 64.º do Código do IRC.

9. Sendo aquele valor de realização também o que deve ser considerado, caso se verifiquem os pressupostos legais definidos no artigo 48.º do Código do IRC, para que o sujeito passivo possa beneficiar da tributação de mais valias em 50%, em virtude do reinvestimento dos valores de realização.

Com efeito, nos termos do n.º 1 do artigo 48.º do Código do IRC, "Para efeitos da determinação do lucro tributável, a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias, calculadas nos termos dos artigos anteriores"

Ou seja, os valores a considerar são os considerados no cálculo da mais valia.