

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

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

Assunto: Requisitos da elegibilidade do reinvestimento para efeitos do regime previsto no artigo 48.º do Código do IRC

Processo: 30083, com despacho de 2026-07-23, do Diretor Regional da AT-RAM, conforme despacho de concordância do Senhor Secretário Regional das Finanças

Conteúdo: I - PEDIDO

A requerente adquiriu um terreno em maio de 2021 no concelho da Ponta do Sol, destinado à construção de uma moradia com a intenção de exploração turística, sendo registada contabilisticamente como ativo fixo tangível da empresa.

Durante a fase da construção, e antes da conclusão da obra, em outubro de 2025, a sociedade procedeu à venda do imóvel, obtendo uma mais-valia.

A empresa pretende reinvestir aproximadamente 50% do valor de realização obtido com a alienação do referido imóvel na aquisição de uma fração autónoma e de uma moradia geminada, atualmente em construção, situadas no concelho do Funchal.

Para o efeito, já foi celebrado contrato-promessa de compra relativamente às referidas frações, tendo sido efetuado o pagamento do respetivo sinal.

A intenção da sociedade é afetar estas frações à exploração turística no âmbito da sua atividade económica, designadamente através do regime do alojamento local.

No Município do Funchal, onde se situam os imóveis encontra-se, atualmente, com suspensão temporária de novos registos de alojamento local por um período de quatro meses, não sendo ainda conhecida a decisão futura quanto à manutenção ou levantamento dessa suspensão.

Perante a situação descrita, a requerente pretende esclarecer:

a) Se a moradia alienada pode ser considerada imobilizado tangível para efeitos do disposto no artigo 48.º do Código do IRC, atendendo ao facto de ter sido vendida antes da conclusão da obra.

b) Se a aquisição dos imóveis em construção, destinados à futura exploração em alojamento local no âmbito da atividade da empresa, poder ser considerada reinvestimento elegível para deferimento parcial da tributação da mais-valia obtida, mesmo que a efetiva exploração esteja condicionada temporariamente por suspensão municipal do registo de alojamento local.

### II - ENQUADRAMENTO JURÍDICO

O n.º 1 do artigo 48.º do Código do IRC prevê que apenas concorre em metade do seu valor para a determinação do lucro tributável a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias, calculadas nos termos dos artigos anteriores, realizadas mediante a

transmissão onerosa de ativos fixos tangíveis, ativos intangíveis e ativos biológicos não consumíveis, detidos por um período não inferior a um ano, ainda que qualquer destes ativos tenha sido reclassificado como ativo não corrente detido para venda, ou em consequência de indemnizações por sinistros ocorridos nestes elementos.

A aplicação deste regime pressupõe, assim, desde logo, que a mais-valia resulte da transmissão onerosa de um ativo abrangido pelo âmbito objetivo do referido artigo.

Importa, por isso, aferir se o imóvel alienado reúne os pressupostos necessários para ser considerado um ativo fixo tangível para efeitos da aplicação daquele regime.

Nos termos da NCRF 7, no seu parágrafo 6, definições, consideram-se ativos fixos tangíveis os itens tangíveis detidos para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, para arrendamento a terceiros ou para fins administrativos e relativamente aos quais se espere uma utilização durante mais do que um período.

Por sua vez, a mesma norma no seu parágrafo 7 refere que o custo de um item de ativo fixo tangível deve ser reconhecido como ativo se, e apenas se, for provável que futuros benefícios económicos associados ao item fluam para a entidade e o custo do item puder ser mensurado fiavelmente.

No caso em apreço, resulta dos elementos apresentados pela requerente que a moradia foi alienada antes da conclusão da respetiva construção, não tendo chegado a encontrar-se concluída nem disponível para a utilização prevista, isto é, a exploração turística.

Nestas circunstâncias, o imóvel mantinha-se em fase de construção (conta 45 investimentos em curso), não reunindo as condições necessárias para ser considerado ativo fixo tangível (conta 43 ativos fixos tangíveis).

Assim, não se verifica um dos pressupostos essenciais para a aplicação do regime previsto no artigo 48.º do Código do IRC, porquanto a transmissão não respeitou a um ativo que, à data da alienação, se encontrasse concluído e disponível para utilização na atividade da empresa.

Não se mostrando preenchido este pressuposto, fica prejudicada a apreciação da elegibilidade do reinvestimento.

### III - CONCLUSÃO

O regime previsto no artigo 48.º do Código do IRC apenas é aplicável às mais-valias resultantes da transmissão onerosa de ativos abrangidos pelo respetivo âmbito de aplicação.

A moradia foi alienada antes da conclusão da respetiva construção, não reúne as condições necessárias de reconhecimento como ativo fixo tangível.

Nestas circunstâncias, não se verificam os pressupostos necessários para a aplicação do regime previsto no artigo 48.º do Código do IRC ao ganho obtido com a respetiva alienação.

Consequentemente, fica prejudicada a apreciação da elegibilidade do reinvestimento projetado, por inexistir enquadramento para aplicação do regime previsto no artigo 48.º do Código do IRC.