

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	[CIRC]
Artigo:	[48.º]
Assunto:	[Mais-valias - Reinvestimento dos valores de realização]
Processo:	[2019 2003 – PIV 15682, sancionado por despacho de 2019-07-15, da Diretora de Serviços do IRC]
Conteúdo:	<p>A requerente é uma microentidade e pretende alienar imóveis, no período de tributação de 2019, que se encontram arrendados e estão registados contabilisticamente como ativos fixos tangíveis. Pretende obter informação vinculativa sobre se poderá beneficiar do reinvestimento do valor de realização, nos termos do n.º 1 do artigo 48.º do Código do IRC, na compra de um imóvel com recurso a leasing financeiro, ocorrida no período de tributação de 2018.</p> <p>A contabilidade encontra-se organizada conforme a norma contabilística para Microentidades (NC-ME).</p> <p>Conforme consta das questões frequentes - setor empresarial da Comissão de Normalização Contabilística, uma entidade que detenha imóveis para rendimento, seja ou não essa a sua principal atividade, deve, no correspondente tratamento contabilístico, observar o disposto na NCRF 11 - Propriedades de investimento.</p> <p>A Norma Contabilística e de Relato Financeiro 11 (NCRF 11) no seu § 5 define propriedade de investimento como sendo a propriedade (terreno ou edifício) detida para obter rendas e/ou para valorização do capital e não para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, ou para finalidades administrativas ou venda no curso ordinário do negócio.</p> <p>No caso das Microentidades tal como consta do § 7.2 da NC-ME publicada pelo Aviso n.º 8255/2015, de 29 de julho, as designadas propriedades de investimento (terrenos e edifícios) são reconhecidos como ativos fixos tangíveis.</p> <p>Significa que, naquelas entidades, as propriedades de investimento são registadas como ativos fixos tangíveis embora conceptualmente e em substância se caracterizem propriedades de investimento pela sua finalidade como definido na NCRF 11.</p> <p>É o caso do presente pedido de informação vinculativa, em que os imóveis arrendados se encontram registados contabilisticamente como ativos fixos tangíveis, conforme referido pela requerente, mas reúnem as características de propriedade de investimento face à Norma Contabilística e de Relato Financeiro 11 (NCRF 11).</p> <p>O conceito de mais-valias ou menos-valias é-nos dado pelo artigo 46.º do CIRC e nos termos da alínea a) do n.º 1 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, respeitantes a:</p> <p>Ativos fixos tangíveis, ativos intangíveis, ativos biológicos não consumíveis e propriedades de investimento, ainda que qualquer destes ativos tenha sido reclassificado como ativo não corrente detido para venda.</p> <p>Os ganhos obtidos ou as perdas sofridas mediante transmissão onerosa, qualquer que seja o título por que se opere, respeitantes a propriedades de investimento consideram-se, pois, mais-valias ou menos-valias realizadas nos termos do referido artigo 46.º.</p> <p>As mais-valias realizadas consideram-se ganhos e as menos-valias realizadas consideram-se perdas, respetivamente, nos termos da alínea h) do n.º 1 do artigo 20.º e nos termos da alínea l) do n.º 2 do artigo 23.º, ambos do Código do IRC.</p> <p>Nos termos do n.º 1 do artigo 48.º do CIRC, 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</p>

não consumíveis, detidos por um período não inferior a um ano, ainda que os ativos tenham sido reclassificados como ativos não correntes detidos para venda, para efeitos da determinação do lucro tributável em IRC, é considerada em metade do seu valor, quando:

a) O valor de realização correspondente à totalidade dos referidos ativos seja reinvestido na aquisição, produção ou construção de ativos fixos tangíveis, de ativos intangíveis ou, de ativos biológicos não consumíveis, no período de tributação anterior ao da realização, no próprio período de tributação ou até ao fim do 2.º período de tributação seguinte;

b) os bens em que seja reinvestido o valor de realização:

- 1) Não sejam bens adquiridos em estado de uso a sujeito passivo de IRS ou IRC com o qual existam relações especiais nos termos definidos no n.º 4 do artigo 63.º;
- 2) Sejam detidos por um período não inferior a um ano contado do final do período de tributação em que ocorra o reinvestimento ou, se posterior, a realização.

Conforme consta do n.º 1 do referido artigo 48.º, o reinvestimento dos valores de realização aplica-se na transmissão onerosa de ativos fixos tangíveis, ativos intangíveis e ativos biológicos não consumíveis, detidos por um período não inferior a um ano.

O n.º 10 do mesmo artigo 48.º, veio clarificar expressamente que as propriedades de investimento, ainda que reconhecidas na contabilidade como ativo fixo tangível, não beneficiam do regime do reinvestimento.

A requerente é uma Microentidade, sendo os imóveis arrendados relevados contabilisticamente como ativos fixos tangíveis, de acordo com o disposto na NC-ME, embora, conceptualmente e em substância se tratem de propriedades de investimento.

Assim, o valor de realização resultante da transmissão onerosa dos imóveis a que se refere o presente pedido não pode beneficiar do reinvestimento previsto no artigo 48.º do CIRC, conforme definido no n.º 10 deste artigo.

Consequentemente, no caso da transmissão onerosa das propriedades de investimento em apreço, embora contabilisticamente relevadas como ativos fixos tangíveis, a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias calculadas é considerada pela totalidade para efeitos da determinação do lucro tributável em IRC.