

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.51º - Despesas e encargos
- Assunto: Despesas com remodelação de imóvel afeto a alojamento
- Processo: 21607, com despacho de 2025-02-07, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa relativamente à seguinte situação:
- Desde o ano de 2017 que desenvolve a atividade de alojamento mobilado para turistas num imóvel;
 - No ano de 2018 decidiu proceder à remodelação do imóvel;
 - Uma vez que o imóvel se encontrava afeto à atividade e estando enquadrado no regime normal trimestral em sede de IVA, as faturas referentes a construção foram emitidas com IVA Autoliquidação;
 - Por erro da empresa que lhe prestava os serviços de contabilidade, o IVA dessas faturas de construção foi umas vezes contabilizado em serviços e outras vezes em compras (apesar de ter sido refletido no Campo 102 da declaração periódica do IVA).

Tendo em conta os factos antes enunciados, pretende a requerente confirmação que, caso regularize o IVA deduzido das referidas faturas antes de desistir do alojamento local e antes de encerrar a atividade, numa posterior alienação do imóvel, esse IVA poderá ser considerado como encargo na sua remodelação para efeitos de cálculo das mais-valias.

INFORMAÇÃO

1. O regime da afetação e desafetação de imóveis foi alterado pela Lei nº 75-B/2020, de 31 de dezembro (Lei do Orçamento de Estado de 2021).
2. No atual regime, os imóveis objeto de afetação apenas são tributados quando se subsumam em algum dos factos tributários previstos nas normas de incidência, designadamente, na alienação onerosa de bens imóveis.
3. Ora, se no momento da alienação do imóvel o mesmo estiver afeto à atividade empresarial e profissional, a mais-valia é enquadrada na Categoria B, nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 3º do Código do IRS.
4. Estando a requerente enquadrada no regime simplificado, o apuramento dessa mais-valia é efetuado de acordo com as regras do Código do IRC, sendo que:
 - "o valor de aquisição corresponde ao valor do bem à data em que este foi adquirido pelo sujeito passivo, de acordo com as regras previstas nos artigos 45º ou 46º, consoante o caso", de acordo com o estabelecido no nº 2 do artigo 29º do Código do IRS;
 - O valor de realização corresponde ao valor da respetiva contraprestação, ao abrigo da alínea g) do nº 3 do artigo 46º do Código do IRC;
 - São utilizadas as quotas mínimas de amortização, conforme previsto no nº 9 do artigo 31º do Código do IRS.

5. Uma vez apurada a mais-valia, a alínea d) do n.º 1 do artigo 31.º do Código do IRS estabelece que a determinação do rendimento tributável se obtém através da aplicação do coeficiente 0,95 ao rendimento de mais-valias, para efeitos de englobamento estabelecido no artigo 22.º do Código do IRS.

6. Por outro lado, se, no momento da alienação do imóvel, o mesmo já não estiver afeto à atividade empresarial e profissional (uma vez que foi transferido para o património particular), a mais-valia é enquadrada na Categoria G, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS.

7. Para apuramento da mais-valia, o valor de realização encontra-se estabelecido no artigo 44.º do Código do IRS, e o valor de aquisição corresponde ao valor do imóvel à data em que este foi adquirido pelo sujeito passivo, de acordo com as regras previstas nos artigos 45.º ou 46.º do mesmo código, consoante o caso, conforme o disposto no artigo 47.º do Código do IRS.

8. Tendo decorrido mais de 24 meses entre a data de aquisição e a data da alienação, o valor de aquisição é corrigido pela aplicação de coeficiente de desvalorização da moeda, nos termos do artigo 50.º do Código do IRS.

9. Relativamente às despesas e encargos que acrescem ao valor de aquisição, referidas na alínea a) do n.º 1 do artigo 51.º do Código do IRS, "não são considerados os encargos com a valorização de bens imóveis que tenham sido realizados durante o período em que permaneceram afetos à atividade empresarial e profissional", de acordo com o n.º 3 do mesmo preceito legal.

10. Acresce referir que, caso a alienação ocorra antes de decorridos três anos após a transferência para o património particular do sujeito passivo, os ganhos obtidos são tributados de acordo com as regras da Categoria B, conforme previsto no n.º 16 do artigo 10.º do Código do IRS.

11. Não obstante a alteração da tributação da afetação e desafetação de imóveis no Orçamento de Estado de 2021, foi estabelecido um regime transitório no seu artigo 369.º, que é o seguinte:

"1- As mais-valias que se encontram suspensas de tributação, por força da aplicação da alínea b) do n.º 3 do artigo 10.º e do n.º 9 do artigo 3.º do Código do IRS, aplica-se o novo regime de tributação, aprovado pela presente lei.

2- Os sujeitos passivos que tenham, à data de 1 de janeiro de 2021, bens imóveis afetos a atividade empresarial e profissional podem optar pelo regime anterior de apuramento de mais-valias e menos-valias decorrentes da afetação de bens imóveis, devendo indicar essa opção na declaração periódica de rendimentos a que se refere o artigo 57.º do Código do IRS, relativa ao ano de 2021, bem como identificar os imóveis afetos à atividade empresarial e profissional e a data da sua afetação."

12. Assim, a requerente poderia optar pelo regime anterior no Quadro 8B do Anexo B da declaração de rendimentos Modelo 3 de IRS do ano de 2021. Mas, consultada a declaração entregue pela requerente, verifica-se que não optou pelo regime anterior.

13. Ora, a requerente diz no seu pedido que "gostaria de saber se ao desistir do alojamento local e antes de encerrar a atividade liquidar o IVA (que foi deduzido e liquidado) um dia mais tarde, caso decida alienar o imóvel esse IVA pago pode ser utilizado como fazendo parte do investimento na remodelação do imóvel para efeitos de cálculo das mais-valias".

14. Verifica-se que já cessou a atividade e o imóvel continua na sua propriedade, pelo

que a posterior venda do mesmo será efetuada já na esfera do património particular, logo no âmbito da Categoria G.

15. Por conseguinte, aplicando-se-lhe o novo regime de tributação (uma vez que não foi efetuada a opção pelo regime anterior) e considerando a venda do imóvel no âmbito da Categoria G, os encargos com a valorização de bens imóveis que tenham sido realizados durante o período em que permaneceram afetos à atividade empresarial e profissional não são considerados despesas e encargos para efeitos de cálculo de mais-valia, conforme o disposto no nº 3 do artigo 51º do Código do IRS.

16. Deste modo, mesmo que tenha regularizado o IVA deduzido na atividade, esse valor não será considerado como despesas e encargos para efeitos de cálculo de mais-valia, conforme o disposto no nº 3 do artigo 51º do Código do IRS.

CONCLUSÃO

Do anteriormente exposto, conclui-se o seguinte:

Não tendo optado pelo regime anterior de apuramento de mais-valias e menos-valias decorrentes da afetação de imóveis à atividade, aplica-se-lhe o novo regime de tributação;

De acordo com o novo regime, e considerando a alienação do imóvel na esfera do património particular, os encargos com a valorização de bens imóveis que tenham sido realizados durante o período em que permaneceram afetos à atividade empresarial e profissional não são considerados despesas e encargos para efeitos de cálculo de mais-valia, conforme o disposto no nº 3 do artigo 51º do Código do IRS;

Pelo que, mesmo que tenha regularizado o IVA deduzido na atividade, esse valor não será considerado como despesas e encargos para efeitos de cálculo de mais-valia, conforme o disposto no nº 3 do artigo 51º do Código do IRS.