

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Transferência de imóvel para a esfera pessoal seguida de alienação em prazo inferior a 3 anos - obras de valorização do imóvel
- Processo: 23358, com despacho de 2023-12-11, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a seguinte situação:
- É proprietário de um imóvel urbano em Portugal, que foi afeto à atividade de alojamento local no ano de 2015;
 - Em 2021 cessou a atividade e desafetou o imóvel em causa da sua atividade;
 - Na declaração de rendimentos Modelo 3 de IRS referente ao ano de 2021, indicou a opção pelas novas regras de tributação das mais-valias, no que diz respeito à afetação/desafetação de imóvel da atividade;
 - Pretende realizar obras de valorização do imóvel e vender o mesmo antes de decorridos os três anos após a desafetação.

Tendo em conta os factos antes enunciados, vem questionar se, ao vender o imóvel no período de 3 anos pode deduzir as obras de valorização", visto que o nº 3 do artigo 51º do Código do IRS apenas impede a dedução de obras realizadas durante o período de atividade.

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 para o ano de 2021).
2. No atual regime, os ganhos relativos a 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. Portanto, 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. Por outro lado, se o mesmo já não estiver afeto à atividade empresarial e profissional (uma vez, que, entretanto, foi transferido para o património particular), a mais-valia é enquadrada na Categoria G, conforme o disposto na alínea a) do nº 1 do artigo 10º do Código do IRS.
5. Mas, 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, de acordo com o nº 16 do artigo 10º do Código do IRS.
6. Ou seja, embora a mais-valia seja qualificada como obtida no âmbito da Categoria G, para efeitos da respetiva tributação são aplicáveis as regras de tributação da Categoria B.

7. No caso em concreto, o requerente pretende realizar obras de valorização e vender o imóvel antes de decorridos os três anos após a desafetação.
8. Os encargos com a valorização dos imóveis previstos no artigo 51º do Código do IRS, enquadram-se nas regras do apuramento da mais-valia ou menos-valia na Categoria G e não na Categoria B.
9. Ora, em termos de rendimentos da Categoria B, a alínea c) do nº 2 do artigo 3º do Código do IRS prevê "as mais-valias apuradas no âmbito das atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais, definidas nos termos do artigo 46º do Código do IRC".
10. Por sua vez, o nº 2 do artigo 46º do Código do IRC estabelece que "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 imparidades e outras correções de valor previstas nos artigos 28º-A e 31º- B e ainda dos valores reconhecidos como gasto fiscal nos termos do artigo 45º-A, sem prejuízo do disposto na parte final do nº 3 do artigo 31º-A".
11. Assim sendo, no apuramento do ganho tributado de acordo com as regras da Categoria B, não tem em conta o valor das obras de valorização, nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 3º do Código do IRS.
12. Face ao exposto, conclui-se que se a alienação do imóvel ocorrer antes de decorridos três anos após a transferência para o património particular, o ganho será tributado de acordo com as regras da Categoria B, sendo que no seu apuramento não terá em conta o valor das obras de valorização, nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 3º do Código do IRS.