

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 - quotas mínimas de amortização
- Processo: 23359, 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 2017;
 - 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;
 - Em 2004 adquiriu 50% do imóvel e os restantes 50% foram adquiridos por óbito do cônjuge em 2016;
 - De acordo com o nº 9 do artigo 31º do Código do IRS, no apuramento das mais-valias na categoria B devem ser calculadas as quotas mínimas de amortização.

Tendo em conta os factos antes enunciados, vem questionar se, ao vender o imóvel no período de 3 anos após a desafetação, no apuramento da mais-valia na categoria B deve contabilizar as depreciações apenas durante o período da atividade, ou seja, de 2017 a 2021, ou desde a data de aquisição em 2004 e 2016 até à data da venda.

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, "em 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.
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 vem questionar que depreciações devem ser tidas em conta no apuramento da mais-valia se vender o imóvel no período de 3 anos após a desafetação.

8. 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".

9. 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".

10. Uma vez que o requerente se encontrava enquadrado no regime simplificado, a determinação do rendimento tributável da Categoria B era efetuada ao abrigo do artigo 31º do Código do IRS, e o seu nº 9 estabelece que no "cálculo das mais-valias referidas na alínea c) do nº 2 do artigo 3º, são utilizadas as quotas mínimas de amortização, calculadas sobre o valor definitivo, se superior, considerado para efeitos de liquidação de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis".

11. Assim sendo, no apuramento do ganho tributado de acordo com as regras da Categoria B, são tidas em conta as quotas mínimas de amortização relativamente ao período em que o imóvel esteve afeto à atividade.

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, pelo que no seu apuramento são tidas em conta as quotas mínimas de amortização relativamente ao período em que o imóvel esteve afeto à atividade, ao abrigo do disposto no nº 9 do artigo 31º do Código do IRS.