

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de imóvel afeto ao exercício de atividade comercial e onde o contribuinte reside - Imputação da mais valia obtida
- Processo: 26592, com despacho de 2024-12-09, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente obter parecer vinculativo relativo à eventual venda do prédio afeto à atividade que possui em comunhão com a sua esposa, em concreto o seu enquadramento em sede de mais-valias. Expõe o seu caso da seguinte forma:
- A sua esposa adquiriu o prédio por herança de seus pais, em 1981, sendo o mesmo constituído, na altura, por um prédio urbano, artigo 4xxx, da freguesia de L....., e um prédio rústico, artigo 1xxx-B, da mesma freguesia e concelho;
 - A partir dessa data constituíram o identificado prédio urbano como casa de morada de família, tendo nele, ao longo dos anos, realizado diversas obras de remodelação e ampliação;
 - Em outubro de 1990 decidiram instalar no referido prédio, que continuou a ser a sua habitação, um estabelecimento de restauração e café;
 - Para tanto, procederam à ampliação do dito prédio urbano, sobre parte do anteriormente identificado prédio rústico, ficando o mesmo a ter vários pisos e uma área superior;
 - Nessa sequência, em dezembro/2013, foi requerida a eliminação do prédio rústico, passando a sua área a integrar o dito prédio urbano, que passou a estar inscrito na matriz sob o artigo 8xxx;
 - Refere que o prédio assim constituído passou a estar afeto, além da habitação, à atividade comercial do casal desde outubro de 1990;
 - Que na parte comercial foram realizadas benfeitorias, nos últimos 12 anos, de 16x.xxx,xx;
 - Que foram realizadas as respetivas amortizações no valor de 89.xxx,xx;
 - Que neste momento surgiu uma oportunidade de negócio no sentido da venda do mencionado prédio, no qual se inclui a parte habitacional e comercial, pelo valor global de 1.000.000,00;
 - Pretende assim, saber, quais as repercussões de tal negócio em termos de mais-valias (não tendo feito a opção, em 2021, pelo regime anterior), concretizando se existem valores a considerar em relação à habitação própria e à parte comercial, e se sim, quais, finalizando com a questão se não estarão isentos considerando que a primeira aquisição foi em 1981.

FACTOS

A consulta ao sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) informamos da existência do artigo 8xxx, da freguesia de L....., titulado pelo requerente, com o valor patrimonial tributário (VPT) atual de 315.xxx,xx.

Esse mesmo artigo tem como proveniência os artigos 4xxx, urbano, e 1xxx-B, rústico, ambos da mesma freguesia e concelho.

A consulta ao histórico dos artigos que convergiram no artigo 8xxx permite concluir pela anterior titularidade em nome de António O artigo urbano, 4xxx, sofreu alterações no âmbito da avaliação geral de 2012, tendo sido mudada a sua afetação para Serviços

- na totalidade, obtendo um VPT de 138.xxx,xx, com a conseqüente alteração do seu número na matriz para o artigo 8xxx.

Posteriormente, a titularidade do artigo 4xxx foi atualizada para o nome do requerente em novembro/2013, com base em conferência com os dados da descrição do Registo Predial, com as devidas repercussões no artigo 8xxx.

Em dezembro/2013 o requerente apresentou a modelo 1 de IMI, solicitando a junção do artigo urbano 8xxx ao artigo rústico 1xxx-B, consolidando-se essa realidade num VPT de 299.xxx,xx, ficando a totalidade do prédio afeta a Serviços, facto que perdura até hoje.

A consulta ao cadastro informa-nos que, presentemente, o requerente mantém, a nível individual, a sua atividade de restauração aberta, a par de outras, onde se inclui o alojamento mobilado para turistas, estando enquadrado no regime de contabilidade organizada.

Até à data, não houve desafetação do imóvel da atividade à qual está afeto.

INFORMAÇÃO

Na situação em análise estamos na presença de um contribuinte que procura saber quais serão as conseqüências fiscais da venda de um imóvel que esteve - e ainda está, afeto à atividade de restauração e alojamento desde 1990, considerando que a sua aquisição ocorreu em 1981, que ao longo dos anos realizou investimentos que modificaram profundamente o imóvel, e que o imóvel, além da parte comercial, é também a sua habitação própria e permanente, e a do seu agregado familiar. Questiona, por isso, o enquadramento tributário da venda perpetuada.

1. De acordo com a alínea c) do nº2 do artigo 3º do Código do IRS, são rendimentos da categoria B "as mais-valias apuradas no âmbito das atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais, definidas nos termos do artigo 46.º do Código do IRC...";

2. Por sua vez o nº1 do artigo 46º do Código do IRC diz-nos:

"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 e, bem assim, os decorrentes de sinistros ou os resultantes da afetação permanente a fins alheios à atividade exercida, respeitantes a:

a) Ativos fixos tangíveis...";

3. Nesse seguimento, um ativo fixo tangível é um bem físico pertencente à empresa ou atividade, que desempenha um papel essencial ao seu bom funcionamento, sendo o imóvel em causa disso um bom exemplo;

4. Ora, estando o imóvel totalmente afeto à atividade do requerente, a sua venda terá de ser enquadrada em rendimentos de mais-valias - categoria B, tal como previsto no artigo 3º do Código do IRS;

5. Não obstante, deve ser frisado que o requerente desenvolve a sua atividade segundo as regras da contabilidade organizada, querendo isso dizer que, na determinação dos seus rendimentos empresariais, aplicam-se as regras estabelecidas no Código do IRC, por remissão prevista no artigo 32º do Código do IRS, nomeadamente os artigos 46.º, 47.º e 48.º daquele Código;

6. Por fim, de realçar que estando o imóvel totalmente afeto a serviços, sem sequer contemplar a existência de frações suscetíveis de utilização independente, não é relevante para efeitos fiscais o facto de o requerente e o seu agregado aí residirem;

7. Na verdade, sendo uma das atividades desenvolvidas o alojamento mobilado para turistas, e não existindo uma divisão expressa entre aquilo que é habitação e aquilo que é atividade, deve prevalecer a total afetação do edifício ao normal desenvolvimento da atividade, tal como declarado pelo próprio requerente no pedido de avaliação submetido em dezembro/2013.

CONCLUSÃO

As mais-valias decorrentes da venda de imóvel afeto a atividade de sujeito passivo de IRS enquadrado no regime de contabilidade organizada são calculadas de acordo com as regras previstas no Código do IRC, por remissão prevista no artigo 32º do Código do IRS, concorrendo, com os restantes rendimentos, para a determinação do lucro tributável.

No caso em concreto, embora os imóveis que constituem a atual realidade predial tenham sido adquiridos em data anterior à entrada em vigor do Código do IRS, a sua posterior afetação à atividade do requerente (ativos da categoria B), sem que tenha existido a opção pela aplicação do regime transitório previsto no artigo 369º da Lei nº 75-B/2020, de 31/12, não permite o enquadramento tributário da operação pretendida no âmbito da categoria G.

Finalmente, estando o imóvel totalmente afeto a serviços, sem sequer contemplar a existência de frações suscetíveis de utilização independente, não é relevante, para efeitos fiscais, o facto de o requerente e o seu agregado aí residirem.