

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.3º - Rendimentos da categoria B
- Assunto: Aquisição de imóvel para revenda e constituição de propriedade horizontal - valor de aquisição da fração
- Processo: 26733, com despacho de 2024-10-29, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente obter informação vinculativa acerca do valor de aquisição referente a uma fração que vendeu. Em concreto, expõe e questiona o seguinte:
- A transmissão refere-se a prédio urbano da freguesia ABC;
 - O valor de realização a declarar é de 2xx.000,00;
 - A aquisição da totalidade do prédio, em maio/2022, foi pelo valor de 3xx.000,00;
 - O prédio adquirido foi transformado numa propriedade horizontal, sendo atribuído, a cada fração, um valor patrimonial;
 - Em 2023 vendeu a fração B;
 - Obteve informação, através do Centro de Atendimento Telefónico (CAT), que o valor de aquisição a declarar é obtido em função da permissão da fração;
 - Pretende obter esclarecimento, por via de informação vinculativa, dos factos cuja qualificação jurídico tributária descreve.

Junta em anexo: títulos de transmissão e de constituição de propriedade horizontal.

FACTOS

A consulta aos documentos anexos ao pedido, esclarece:

- Em maio/2022, o requerente adquiriu, a título oneroso e por escritura pública, uma casa de quatro pavimentos e quintal, destinada a comércio e habitação, sita na freguesia ABC, pelo valor de 3xx.000,00, com declaração expressa que o prédio que estava a adquirir se destinava a revenda.
- Em julho/2023, o requerente, por documento particular autenticado, constituiu propriedade horizontal a provir do prédio antes identificado, passando o mesmo a ser constituído por quatro frações autónomas e independentes, a saber: fração A - loja - (207,02/1000), fração B - apartamento (289,21/1000), fração C - apartamento (247,81/1000), e fração D - apartamento (255,96/1000).
- Em novembro/2023, o requerente transmitiu, por documento particular autenticado, a anteriormente designada fração B, pelo preço de venda de 2xx.000,00.

INFORMAÇÃO

1. A compra de prédio em propriedade total destinado a revenda, com posterior constituição desse mesmo prédio em prédio no regime de propriedade horizontal e venda de uma das suas frações pressupõe a prática intencional de atos de valorização do prédio adquirido, retirando aos ganhos assim obtidos a natureza fortuita caracterizadora dos ganhos de mais-valias, configurando, dessa forma, atos de natureza comercial, suscetíveis de gerar rendimentos no âmbito da categoria B, de acordo com o disposto na alínea a) do nº1 do artigo 3º do Código do IRS;

2. Nesse sentido, as pessoas singulares ou coletivas que exerçam uma atividade devem apresentar, em qualquer serviço de finanças ou noutra local legalmente autorizado, antes de iniciado o exercício da atividade, a respetiva declaração (conforme artigo 31º do Código do IVA, artigo 112º do Código do IRS e artigo 118º do Código do IRC);

3. Mais, o n.º 3 do artigo 31º do Código do IVA diz-nos que não há lugar à entrega da declaração referida no n.º 1 quando se trate de pessoas sujeitas a IVA pela prática de uma só operação tributável nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º, exceto se a mesma exceder o limite previsto nas alíneas e) e f) do n.º 1 do artigo 29.º;

4. Mas então, se o requerente já havia demonstrado a intenção de vir a obter resultados comerciais com a compra do imóvel - pois indicou que o seu destino seria a revenda, e o valor da venda feita em 2023 afasta, por si só, a possibilidade de apresentar essa venda como um ato isolado, o cenário existente exige que o início do exercício da atividade deva ser reportado a uma data anterior à compra do prédio em propriedade total, ou seja, em data anterior a 2022/05/06, dia em que foi praticada a primeira operação no âmbito da atividade exercida;

5. Isso porque a compra de um prédio com a manifestação de que o mesmo se destina a revenda, a sua constituição numa propriedade horizontal, e a posterior venda de uma das suas frações, consiste numa prática habitual e reiterada de atos conducentes à obtenção de lucro, ou seja, atos comerciais;

6. Por conseguinte, deverá o requerente promover, ainda que fora de prazo, o respetivo início de atividade, pela atividade de compra e venda de bens imobiliários - CAE 68100, e a compra do prédio em propriedade total, ocorrida em 2022/05, e a venda da fração B, ocorrida em 2023/11, deverão ambas ser enquadradas no âmbito da categoria B do Código do IRS.

7. Mais deve ser dito que a determinação do rendimento obtido far-se-á com base nas regras previstas no artigo 28º do Código do IRS, as quais são distintas em função do seu enquadramento no regime da contabilidade organizada (em que o valor de aquisição da fração segue as regras do Código do IRC, por remissão do artigo 32º do Código do IRS) ou no regime simplificado de tributação (em que não é relevante o valor de aquisição da fração, porquanto o rendimento tributável é apurado em função dos coeficientes definidos no artigo 31º do Código do IRS);

CONCLUSÃO

A compra de prédio em propriedade total destinado a revenda, com posterior constituição desse mesmo prédio em prédio no regime de propriedade horizontal e venda de uma das suas frações pressupõe a prática intencional de atos de valorização do prédio adquirido, retirando aos ganhos assim obtidos a natureza fortuita caracterizadora dos ganhos de mais-valias, configurando, dessa forma, atos de natureza comercial, suscetíveis de gerar rendimentos no âmbito da categoria B, de acordo com o disposto na alínea a) do n.º1 do artigo 3º do Código do IRS.

No caso em concreto, deverá o requerente promover, já fora de prazo, o respetivo início de atividade, pela atividade de compra e venda de bens imobiliários - CAE 68100, e a compra do prédio em propriedade total, ocorrida em 2022/05, e a venda da fração B, ocorrida em 2023/11, deverão ambas ser enquadradas no âmbito da categoria B do Código do IRS.

Mais se deve esclarecer que a determinação do rendimento obtido far-se-á com base nas regras previstas no artigo 28º do Código do IRS, as quais serão distintas em função

do seu enquadramento no regime da contabilidade organizada, ou no regime simplificado de tributação, como já esmiuçado no ponto 7 da presente informação.