

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: VENDA DE IMÓVEL ANTES AFETO AO ALOJAMENTO LOCAL - TRIBUTAÇÃO EM SEDE DE MAIS-VALIAS.

Processo: 28854, com despacho de 2026-01-13, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: DO PEDIDO

Vem o requerente, XXXXXXXXXXXXXXX, com o número de identificação fiscal (NIF) XXXXXXXXXXX, solicitar parecer vinculativo relativo à seguinte situação:

- Está o requerente a pensar em vender a casa que foi desafetada, em XXXX de 20XX, da atividade de Alojamento Local.
- Informa, também, que a mesma era a sua habitação própria permanente.
- Nesse sentido, o Alojamento Local funcionou no rés-do-chão, com um quarto, garagem e jardim, e a habitação própria e permanente foi no 1º e 2º andares, tudo numa só propriedade (propriedade vertical).
- Tem conhecimento que, se vender a casa de habitação própria, e reinvestir todo o lucro para fazer uma nova habitação própria, fica isento de pagar mais-valias, tendo um prazo de 3 anos para fazer esse reinvestimento.
- No entanto, como a terça parte da casa esteve afeta ao Alojamento Local, e os outros dois terços à habitação própria e permanente, em propriedade vertical, caso venda, questiona se terá de pagar as mais-valias relacionadas com o Alojamento Local, ainda que o lucro seja reinvestido numa nova habitação própria e permanente.

FACTOS

A consulta à base de dados da Autoridade Tributária e Aduaneira devolve a seguinte informação:

- a) O requerente iniciou a atividade com o CAE 52201 - Alojamento Mobilado Para Turistas, em 20XX/XX/XX, tendo cessado em 20XX/XX/XX.
- b) Na declaração de rendimentos relativa ao ano de 20XX, o mesmo indicou, no campo 8, a afetação à atividade de XX,XX% do artigo urbano, XXX, da freguesia XXXXXX, com início a 20XX/XX/XX, tendo indicado, como valor de afetação, a quantia de €XXXXXXXX,XX.
- c) Por sua vez, na declaração de rendimentos relativa ao ano de 20XX, o mesmo exerceu opção, tendo em conta o regime transitório previsto no artigo 369º da lei nº 75-B/2020, de 31 de dezembro, onde assinalou, no quadro 8B, a opção pelo regime anterior de apuramento de mais-valias, e menos-valias, decorrentes da afetação de bens imóveis.
- d) Pela consulta ao sistema do património percebemos que o artigo e freguesias indicados não foram os corretos, porquanto o requerente é titular, em conjunto com o NIF XXXXXXXX, do artigo XXXX, da freguesia XXXXXX, artigo esse com proveniência no artigo XXX da freguesia XXXXXX - extinta.

INFORMAÇÃO

1. Com o novo regime aprovado pela Lei do Orçamento do Estado para 2021

(LOE/2021), as transferências de bens imóveis afetos à atividade empresarial e profissional do sujeito passivo para o seu património particular deixaram de constituir, em regra, ganhos de mais ou menos-valias imputáveis à categoria B, e, também, a afetação de bens imóveis do património particular à atividade empresarial deixou de constituir facto tributário;

2. Ou seja, a partir dessa data, as operações de afetação e/ou transferência de bens imóveis da esfera particular do contribuinte vs. esfera empresarial/profissional e vice-versa, deixaram de constituir factos tributários, passando a verificar-se o facto tributário apenas quando o imóvel é alienado, havendo uma alteração na titularidade da sua propriedade;

3. Consequentemente, verificando-se o facto tributário, a respetiva qualificação e tributação efetua-se de acordo com a natureza do âmbito, particular ou empresarial/profissional, em que o bem imóvel se insere no momento da alienação, logo, categoria G ou categoria B, respetivamente, havendo neutralidade fiscal nas operações intercalares de afetação e/ou transferência do imóvel acima referidas. Nesse sentido, para o cálculo das respetivas mais ou menos-valias, são aplicadas as respetivas regras gerais;

4. Como exceção a essa regra, temos os bens imóveis que tenham estado afetos à atividade empresarial e profissional do sujeito passivo que regressaram à sua esfera privada e cuja alienação se verifique antes de decorridos três anos após a transferência para o património particular. Nessa situação, a alienação é qualificada como obtida no âmbito da categoria G, mas, não obstante, são aplicáveis as regras de tributação da categoria B - conforme previsto no nº16 do artigo 10º do Código do IRS, pelo que a mais-valia será tributada na sua totalidade;

5. Por outro lado, o artigo 369º da LOE/2021 consagrou um regime transitório, estipulando, primeiramente, nos termos do seu nº1, que as mais-valias que se encontravam suspensas de tributação, por força da aplicação da alínea b) do nº3 do artigo 10º e do nº9 do artigo 3º do Código do IRS, seria aplicável o novo regime de tributação;

6. Todavia, o nº2 do mesmo artigo, permitiu aos sujeitos passivos que, à data de 1 de janeiro de 2021, tivessem bens imóveis afetos a atividade empresarial e profissional, optassem pelo regime anterior de apuramento de mais-valias e menos-valias decorrentes da afetação de bens imóveis, ficando os mesmos obrigados a indicar essa opção na declaração periódica de rendimentos relativa ao ano de 2021, identificando aí os imóveis afetos à atividade empresarial e profissional, bem como a data da sua afetação;

7. Ora, nos termos do regime anterior, constituíam mais-valias os ganhos resultantes da afetação de bens imóveis do património particular a atividade empresarial e profissional exercida em nome individual pelo seu proprietário - conforme redação anterior da alínea a) do nº1 do artigo 10º do Código do IRS;

8. E esses ganhos consideravam-se obtidos no momento da ulterior alienação onerosa dos bens em causa ou da ocorrência de outro facto que determinasse o apuramento de resultados em condições análogas, exceto no caso de restituição ao património particular de imóvel habitacional que fosse afeto à obtenção de rendimentos da categoria F, mantendo-se o diferimento da tributação do ganho enquanto o imóvel mantivesse essa afetação - conforme redação anterior da alínea b) do nº3 do artigo 10º do Código do IRS;

9. Paralelamente, nos termos do nº4 do artigo 10º do Código do IRS, o ganho sujeito a IRS - na esfera particular, era constituído pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição, considerando-se, para o efeito:

a) Como valor de realização, o valor de mercado à data da afetação, prevalecendo, havendo, o valor resultante da correção a que se refere o nº4 do artigo 29º do CIRS - conforme alínea c) do nº1, e o nº4, ambos do artigo 44º do Código do IRS;

b) Como valor de aquisição, o que foi considerado para efeitos de liquidação do Imposto Municipal Sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT), se o bem imóvel tiver sido adquirido a título oneroso - conforme o nº1 do artigo 46º do Código do IRS, ou o valor que serviu de base à liquidação de imposto do selo, se o bem tiver sido adquirido a título gratuito - conforme alínea a) do nº1 do artigo 45º do Código do IRS;

10. Por sua vez, nos termos da anterior redação da alínea c) do nº2 do artigo 3º do Código do IRS, consideravam-se rendimentos empresariais e profissionais - categoria B, as mais-valias apuradas no âmbito das atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais, definidas nos termos do artigo 46º do Código do IRC, designadamente as resultantes da transferência para o património particular dos empresários de quaisquer bens afetos ao ativo da empresa;

11. E segundo a redação anterior do nº2 do artigo 29º do Código do IRS, no caso de afetação de bens imóveis do património particular do sujeito passivo à sua atividade empresarial, o valor de aquisição a considerar era o correspondente ao valor de mercado à data da afetação;

12. Da mesma forma, dizia o nº3 que no caso de transferência para o património particular do sujeito passivo de bens afetos à sua atividade empresarial e profissional, o valor dos bens correspondia ao valor de mercado dos mesmos à data da transferência;

13. Em ambas as situações, o valor de mercado indicado pelo sujeito passivo poderia ser objeto de correção, sempre que a Autoridade Tributária e Aduaneira considerasse, fundamentadamente, que tal valor não correspondia ao que seria praticado entre pessoas independentes, nos termos do nº4 do mesmo artigo;

14. Ainda na vigência do regime anterior, em conformidade com a redação do nº9 do mesmo artigo, não era considerada mais-valia a transferência para o património particular do empresário de bem imóvel habitacional que fosse afeto, ocorrido esse facto, à obtenção de rendimentos da categoria F;

15. Verifica-se, assim, que o requerente optou, no âmbito do regime transitório instituído pelo artigo 369º da lei nº75-B/2020, de 31/12, pelo regime anterior de apuramento de mais-valias;

16. Tendo ocorrido a desafetação do imóvel, no momento da cessação de atividade, as mais-valias resultantes da transferência do mesmo para o património particular são consideradas como rendimentos empresariais - isto de acordo com as regras em vigor no regime anterior;

17. Igualmente, fica desbloqueada a tributação das mais-valias resultantes da afetação do imóvel à atividade empresarial, tributação que ficou suspensa por aplicação da alínea b) do nº3 do artigo 10º do Código do IRS;

18. E o requerente, ao não pretender destinar o imóvel ao mercado do arrendamento, não poderá beneficiar da exclusão de tributação prevista no anterior nº9 do artigo 3º do Código do IRS, exclusão referente às mais-valias da categoria B;

19. Desse modo, na sua declaração Modelo 3, relativa ao ano de 20XX, o requerente está obrigado ao preenchimento do quadro 8A, do anexo B, e ao preenchimento do quadro 4B3, do anexo G, em ambos inserindo apenas uma quota parte de XX,XX%, significando isso que será tributado, na categoria B, relativamente às mais-valias resultantes da transferência do imóvel para o seu património particular, e na categoria G, relativamente às mais-valias obtidas com a anterior afetação do imóvel à atividade;

20. Cumpridas que estiverem as obrigações fiscais decorrentes da transferência do imóvel para o seu património particular, o requerente poderá, numa futura venda, beneficiar da exclusão de tributação prevista no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, contando que preencha todos os pressupostos inerentes ao regime.

CONCLUSÃO

No caso em apreço verifica-se que o requerente optou, no âmbito do regime transitório instituído pelo artigo 369º da lei nº75-B/2020, de 31 de dezembro, pelo regime anterior de apuramento de mais-valias.

Tendo, assim, ocorrido a transferência do imóvel para o património particular do requerente, as mais-valias resultantes dessa transferência são consideradas rendimentos empresariais.

Da mesma forma, esse facto desbloqueou a tributação das mais-valias resultantes da afetação do imóvel à atividade empresarial, tributação que tinha ficado suspensa por aplicação da anterior redação da alínea b) do nº3 do artigo 10º do Código do IRS.

Por conseguinte, na sua declaração Modelo 3, relativa ao ano de 20XX, o requerente está obrigado ao preenchimento do quadro 8A, do anexo B, e ao preenchimento do quadro 4B3, do anexo G, em ambos inserindo apenas uma quota parte de XX,XX%, sendo tributado na categoria B, relativamente às mais-valias resultantes da transferência do imóvel para o seu património particular, e na categoria G, relativamente às mais-valias obtidas com a anterior afetação do imóvel à esfera empresarial.

Cumpridas que estiverem as obrigações fiscais anteriormente enunciadas, nada obsta a que o requerente possa, numa futura venda, beneficiar da exclusão de tributação prevista no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, contando que preencha todos os pressupostos inerentes ao regime.