

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do IRC

Artigo: Código do IRC – Artigo 4º

Assunto: Extensão da obrigação de imposto

Processo: 1050 / 2017 – Despacho de 2017 / 05/ 25 da Subdiretora-Geral

Conteúdo: A questão colocada prende-se com o cálculo do custo de aquisição para apuramento da mais valia com a alienação de um bem imóvel.

1. A sociedade requerente é uma entidade não residente sem estabelecimento estável em território português, pelo que, de acordo com o Art. 3º/1 d) do Código do IRC (CIRC), está sujeita a IRC sobre os rendimentos das diversas categorias, consideradas para efeitos de IRS e, bem assim, sobre os incrementos patrimoniais obtidos a título gratuito.

2. Deste modo, e de acordo com o Art. 10º do Código do IRS (CIRS), constituem **mais-valias** os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem de alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis

3. Determina o Art. 43º do CIRS que o valor dos rendimentos qualificados como mais-valias é o correspondente ao saldo apurado entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no mesmo ano.

4. 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 corrigido pela aplicação dos coeficientes de correção monetária.

5. Quanto ao valor de aquisição, estabelece o Art. 46º/3 do CIRS que o **valor de aquisição de imóveis** construídos pelos próprios sujeitos passivos corresponde ao valor patrimonial inscrito na matriz ou ao valor do terreno, acrescido dos custos de construção devidamente comprovados, se superior àquele, sendo que, nos termos do nº 4 da mesma norma, o valor do terreno será determinado pelas regras constantes dos nºs 1 e 2 do

INFORMAÇÃO VINCULATIVA

mesmo artigo, isto é, o valor que serviu de base à liquidação do IMT, à data SISA, ou, na ausência de liquidação de imposto, considera-se o valor que lhe serviria de base, caso fosse devida, determinado de harmonia com as regras próprias daquele imposto.

6. Como na data da aquisição o prédio urbano estava omissa na matriz, **o valor de aquisição do imóvel é o correspondente ao valor que serviu de base à liquidação da SISA** (ou na ausência de liquidação de imposto, considera-se o valor que lhe serviria de base, caso fosse devido, determinado de harmonia com as regras próprias daquele imposto), aquando da aquisição do terreno, **acrescido ainda dos custos de construção suportados, devidamente comprovados**, até à finalização da construção do referido prédio urbano, dos quais fazem parte os gastos respeitantes **à fase de construção** das estruturas e alvenarias levantadas, pagos no ato da escritura.

7. Acresce que o Art. 44º/2 do CIRS dispõe, quanto ao valor de realização, que, no caso de direitos reais sobre bens imóveis, prevalecerão, quando superiores, os valores por que os bens houverem sido considerados para efeitos de liquidação de IMT ou, não havendo lugar a esta liquidação, os que devessem ser, caso fosse devido.