

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do IRC
Artigo: 48.º
Assunto: Reinvestimento do valor de realização de imóveis reclassificados como propriedades de investimento
Processo: 2016 002009, sancionado por Despacho, de 05 de abril de 2017, da Subdiretora-Geral do IR.

Conteúdo: Uma sociedade comercial cujo objeto social consiste na compra e venda, arrendamento de imóveis e revenda dos adquiridos para esse fim, adquiriu um prédio urbano para revenda, registando a compra numa conta de inventários.

Após a compra, foi constituída a propriedade horizontal e foram feitas obras de remodelação às frações autónomas do prédio. Algumas das frações serão alienadas enquanto outras serão afetadas à atividade da empresa (arrendamento), sendo feita a correspondente reclassificação contabilística passando a estar registadas como propriedades de investimento, prevendo-se que também estas frações venham a ser alienadas no futuro.

Pretende saber se é possível considerar apenas em metade do valor as mais-valias que eventualmente venham ser realizadas com a venda dos imóveis, quer aqueles que foram registados como inventários quer os que foram reclassificados como propriedades de investimento.

Relativamente aos imóveis adquiridos para revenda, os ganhos que eventualmente venham a ser realizados são fruto da atividade normal da empresa.

Relativamente aos imóveis adquiridos para revenda mas reclassificados como propriedades de investimento, os ganhos decorrentes da sua venda são classificados como mais-valias, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 46º do Código do IRC.

De acordo com o artigo 48.º do Código do IRC, apenas concorre em metade do valor, para a determinação do lucro tributável, a diferença entre as mais-valias e as menos-valias realizadas mediante a transmissão onerosa de ativos fixos tangíveis, ativos intangíveis e ativos biológicos não consumíveis, desde que o valor de realização seja reinvestido na aquisição de outros ativos fixos tangíveis, ativos intangíveis e ativos biológicos não consumíveis.

Assim, os ganhos provenientes da alienação de inventários não são considerados mais-valias, pelo que não estão abrangidos pelo regime do reinvestimento.

Por sua vez, aos ganhos resultantes da venda de propriedades de investimento também não poderá ser aplicado o regime do reinvestimento, uma vez que, embora tenham a natureza de mais-valias, não resultam da transmissão de ativos fixos tangíveis, ativos intangíveis ou ativos biológicos não consumíveis.