



FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: **CIRC**

Artigo: 58.º-A

Assunto: Correções ao valor de transmissão de direitos reais sobre bens imóveis: efeitos no adquirente

Processo: 1068/05, com despacho concordante do Sr. Director-Geral dos Impostos, de 3 de Junho de 2005

Conteúdo: O carácter excepcional das correções a que alude o n.º 3 do art.º 58.º-A do CIRC e das inerentes consequências na esfera contabilística justificou que fosse conferida, nos termos do art.º 129.º do mesmo Código, a possibilidade de os sujeitos passivos apresentarem elementos que comprovem que o valor registado na sua contabilidade é, no que toca ao alienante, o verdadeiro preço de venda, e, no que toca ao adquirente, o verdadeiro custo histórico pelo qual, face aos critérios de valorimetria presentes nos pontos 5.3 – Existências e 5.4. – Imobilizações do Plano Oficial de Contabilidade (POC), o bem foi (ou devia ter sido) registado.

Se tal facto não for contestado ou não puder ser provado, e no que respeita ao sujeito passivo adquirente, a consequência a extrair é a da assunção tácita de que não foi observado o princípio contabilístico do custo histórico, segundo o qual a aquisição deveria ter sido registada pelo preço efectivamente praticado pelo que as suas demonstrações financeiras pecam por não reunirem todas as características qualitativas necessárias, como sejam a fiabilidade e a neutralidade (vide pontos 4 - Princípios contabilísticos e 3.2.- Características qualitativas do POC) e por não reflectirem a imagem verdadeira e apropriada da situação patrimonial e dos resultados.

Dados os condicionalismos a que a lei fiscal subordina a dedutibilidade dos custos ou perdas, incluindo os relativos às amortizações e reintegrações, maxime art.º 1.º, n.º 3 do Decreto-Regulamentar n.º 2/90, de 12 de Janeiro, e tendo igualmente em vista que os sujeitos passivos poderão pretender sanar a contabilidade, repondo o valor de aquisição efectivamente praticado na transacção do imóvel, a lei veio permitir que o mesmo valor possa ser contabilizado pelo adquirente e a servir como base de cálculo das reintegrações e da determinação de qualquer resultado tributável relacionado com o imóvel.

Para tanto, no caso de existir uma diferença positiva entre aquele valor e o valor constante do contrato, para além de se obrigar o sujeito passivo alienante a proceder à respectiva correcção na declaração de rendimentos relativa ao exercício em que é imputável o proveito associado à transmissão do imóvel, permite-se ao sujeito passivo adquirente optar ou não por registar o imóvel pelo valor patrimonial tributário definitivo.

Este registo é, todavia, condição legalmente indispensável se o sujeito passivo adquirente pretender tomar o valor patrimonial tributário definitivo como base para efeitos de apuramento do custo da mercadoria vendida - no caso de o bem ter sido adquirido para revenda -, ou para cálculo das reintegrações e de uma posterior mais-valia ou menos-valia, se o bem tiver sido integrado no imobilizado.



No que se refere ao tratamento fiscal – no adquirente - do acréscimo de valor dos bens imóveis resultante da aplicação de regras de avaliação fiscais, refira-se que tal acréscimo determina um aumento no valor dos elementos do activo (matéria-prima, mercadoria, imobilizado corpóreo ou imobilizado financeiro), dando lugar à concomitante inscrição de igual montante numa rubrica do capital próprio.

Tudo se reconduz, pois, ao efeito de uma reavaliação de elementos do activo para um valor patrimonial resultante da aplicação de regras fiscais, devendo por isso ter idêntico tratamento fiscal com a subsunção dessa variação patrimonial positiva ao disposto na última parte da alínea b) do n.º 1 do artigo 21.º do CIRC, o que vale por dizer que não influencia o lucro tributável do exercício em que se manifestar na contabilidade.

E como qualquer variação patrimonial resultante de uma reavaliação, poderá a mesma vir a ser utilizada, após considerada realizada, nomeadamente para incorporação no capital social.