

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRC

Artigo: 18.º

Assunto: Obras efectuadas por conta própria e vendidas fraccionadamente

Processo: Informação n.º 217/10, com Despacho da Subdirectora-Geral de 2010-03-09

- Conteúdo:
1. De acordo com o n.º 6 do art.º 18.º do Código do IRC (alterado, reenumerado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 159/2009, de 13 de Julho), a determinação dos resultados nas obras efectuadas por conta própria vendidas fraccionadamente é efectuada à medida que as fracções forem sendo concluídas e entregues aos adquirentes, ainda que não sejam conhecidos exactamente os custos totais das mesmas.
 2. Interligando esse normativo com o disposto na alínea a) do n.º 3 do mesmo artigo, conclui-se que o rédito das vendas das fracções autónomas se considera realizado:
 - Na data da entrega das fracções, ou
 - Na data em que se opera a transferência da propriedade (através do contrato de compra e venda ou documento equivalente), se anterior.
 3. Logo, a celebração de um contrato de promessa de compra e venda não determina, por si só, o apuramento do rédito da venda, a não ser que a fracção autónoma seja entregue ao cliente.
 4. O facto de não terem sido suportados todos os gastos imputáveis à fracção vendida não justifica que não se apure o rédito da venda, uma vez que o n.º 6 do art.º 18.º refere expressamente, na sua parte final, «*ainda que não sejam conhecidos exactamente os custos totais das mesmas*».
 5. Aliás, no anterior Código também não se permitia o adiamento da tributação do proveito da venda de uma fracção nos casos em que não tinham sido suportados os custos necessários para o seu acabamento. Permitia-se, sim, que fosse considerado como receita antecipada a parte do proveito correspondente aos custos estimados que ainda não tinham sido suportados (cf. n.º 5 do art.º 19.º, na anterior redacção).
 6. No novo Código, tal como no anterior, o rédito concorre para a formação do lucro tributável logo que se considera realizado. E mantendo-se o

pressuposto de que deve existir o balanceamento dos réditos e dos gastos, ou seja, que os réditos e os gastos relacionados com a mesma transacção devem ser reconhecidos simultaneamente, conclui-se que a quantia (fiavelmente) estimada correspondente aos gastos ainda não incorridos mas que sejam imputáveis à fracção vendida (p. ex. uma quota-parte dos gastos com jardins, piscina, etc.) deve ser considerada na determinação do respectivo resultado tributável.