

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

Artigo/Verba: Art.48º - Reinvestimento dos valores de realização

Assunto: Reinvestimento do valor de realização - Propriedades de Investimento

Processo: 24920, com despacho de 2023-07-14, do Diretor de Serviços da DSIRC, por subdelegação

Conteúdo: No caso em apreço, estava em causa a possibilidade de beneficiar do regime fiscal do reinvestimento, previsto no artigo 48.º do Código do IRC, relativamente a determinados imóveis que determinada entidade pondera alienar.

Para o efeito informou, resumidamente, que:

- O seu objeto social é o "Arrendamento de imóveis próprios, compra de imóveis para arrendamento e gestão de imóveis próprios", CAE 68200;

- Tem em curso, em fase de aprovação na Câmara, 3 projetos de construção, com vista à construção de dois loteamentos (sendo um habitacional e um industrial) e 4 casas para arrendamento, em imóveis próprios;

- Atenta a necessidade de financiamento para a execução dos projetos, pondera a alienação alguns veis próprios com vista a ter liquidez para tais construções, ou em alternativa a alienação do imóvel alvo de projeto de loteamento habitacional.

Informou, ainda, que os imóveis se encontram contabilizados em ativos fixos tangíveis, e o normativo contabilístico utilizado é o Sistema de Normalização Contabilístico - Norma das Mico entidades.

Pelo que pretendia aferir se relativamente às mais valias resultantes da alienação dos imóveis com vista ao financiamento dos projetos de construção acima descritos poderia beneficiar da redução de tributação em 50%, prevista n.º 1 do artigo 48º do CIRC.

O conceito de mais-valias ou menos-valias é-nos dado pelo artigo 46.º do Código do IRC (CIRC), sendo que, nos termos da alínea a) do seu n.º 1, consideram-se mais-valias ou menos-valias realizadas os ganhos obtidos ou as perdas sofridas mediante transmissão onerosa, qualquer que seja o título por que se opere, respeitantes a ativos fixos tangíveis, ativos intangíveis, ativos biológicos não consumíveis e propriedades de investimento, ainda que qualquer destes ativos tenha sido reclassificado como ativo não corrente

	detido	para
--	--------	------

venda.

Os ganhos obtidos ou as perdas sofridas mediante transmissão onerosa, qualquer que seja o título por que se opere, respeitantes a propriedades de investimento consideram-se, pois, mais-valias ou menos-valias realizadas, nos termos do referido artigo 46.º do CIRC.

As mais-valias realizadas consideram-se ganhos e as menos-valias realizadas consideram-se perdas, respetivamente, nos termos da alínea h) do n.º 1 do artigo 20.º e nos termos da alínea l) do n.º 2 do artigo 23.º, ambos do CIRC.

Por sua vez, nos termos do n.º 1 do artigo 48.º do CIRC, para efeitos da determinação do lucro tributável em IRC, a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias, calculadas nos termos dos artigos anteriores, realizadas mediante a transmissão onerosa de ativos fixos tangíveis, ativos intangíveis e ativos biológicos não consumíveis, detidos por um período não inferior a um ano, ainda que os ativos tenham sido reclassificados como ativos não correntes detidos para venda, é considerada em metade do seu valor, quando:

a) O valor de realização correspondente à totalidade dos referidos ativos seja reinvestido na aquisição, produção ou construção de ativos fixos tangíveis, de ativos intangíveis ou, de ativos biológicos não consumíveis, no período de tributação anterior ao da realização, no próprio período de tributação ou até ao fim do 2.º período de tributação seguinte;

b) Os bens em que seja reinvestido o valor de realização:

- 1) Não sejam bens adquiridos em estado de uso a sujeito passivo de IRS ou IRC com o qual existam relações especiais nos termos definidos no n.º 4 do artigo 63.º;
- 2) Sejam detidos por um período não inferior a um ano contado do final do período de tributação em que ocorra o reinvestimento ou, se posterior, a realização.

Conforme consta expressamente do n.º 1 do referido artigo 48.º do CIRC, a possibilidade de reinvestimento dos valores de realização aplica-se à transmissão onerosa de ativos fixos tangíveis, ativos intangíveis e ativos biológicos não consumíveis, detidos por um período não inferior a um ano, não abrangendo, portanto, o valor de realização resultante da transmissão onerosa de propriedades de investimento.

De referir que a Lei n.º 42/2016, de 28/12 (Lei do OE para 2017) veio clarificar tal entendimento, ao aditar o n.º 10 ao artigo 48.º do Código do IRC, nos termos do qual não são suscetíveis de beneficiar deste regime as propriedades de investimento, ainda que reconhecidas na contabilidade como ativo fixo tangível.

Importa, pois, aferir se os imóveis que pretende alienar, detidos para rendimento em conformidade com o seu objeto social, e relativamente aos quais pretende beneficiar do regime do reinvestimento, previsto no artigo 48.º do CIRC, são "ativos fixos tangíveis" ou "propriedades de investimento".

A Norma Contabilística e de Relato Financeiro 11 (NCRF 11), no seu § 5, define propriedade de investimento como sendo a propriedade (terreno ou edifício)

detida para obter rendas e/ou para valorização do capital e não para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, ou para finalidades administrativas ou venda no curso ordinário do negócio.

Ainda, de acordo com as FAQs - Questões Frequentes - Setor Empresarial - Normativo aplicável aos períodos que se iniciem a partir de 01/01/2016 da Comissão de Normalização Contabilística (CNC), em resposta à Pergunta 16, "Numa empresa cuja principal atividade é a detenção de imóveis para rendimento, esses imóveis deverão ser considerados propriedades de investimento ou ativos fixos tangíveis, dado que são o objecto social da empresa?", a CNC esclarece que:

"[u]ma entidade que detenha imóveis para rendimento, seja ou não essa a sua principal atividade, deve, no correspondente tratamento contabilístico, observar o disposto na NCRF 11 - Propriedades de investimento"

Note-se que a requerente informa que os imóveis se encontram contabilizados em ativos fixos tangíveis, e que o normativo contabilístico utilizado é o Sistema de Normalização Contabilístico - Norma das Microentidades.

No caso das Microentidades tal como consta do § 7.2 da NC-ME, publicada pelo Aviso n.º 8255/2015, de 29 de julho, as designadas propriedades de investimento (terrenos e edifícios) são reconhecidos como ativos fixos tangíveis.

Significa que, naquelas entidades, as propriedades de investimento são registadas como ativos fixos tangíveis, embora, conceptualmente e em substância, se caracterizem como propriedades de investimento, pela sua finalidade, como definido na NCRF 11.

É precisamente esse o caso da requerente. Sendo a sua atividade principal o "Arrendamento de imóveis próprios, compra de imóveis para arrendamento e gestão de imóveis próprios", os imóveis detidos para obter rendimentos, embora se encontrem registados contabilisticamente como ativos fixos tangíveis, conforme determina a NC-ME, reúnem as características das propriedades de investimento face à Norma Contabilística e de Relato Financeiro 11 (NCRF 11), pelo que, embora classificados como ativo fixo tangível, são propriedades de investimento, tal como definido na NCRF 11.

Nestes termos, é de concluir que o valor de realização resultante da transmissão onerosa dos imóveis em causa não pode beneficiar do regime do reinvestimento, previsto no artigo 48.º do CIRC, uma vez que as propriedades de investimento não caem no âmbito do regime de reinvestimento previsto no artigo 48.º do CIRC. conforme determina o seu n.º 10.

Consequentemente, no caso da transmissão onerosa dos imóveis em apreço, a eventual mais-valia daí resultante é considerada na sua totalidade para efeitos da determinação do lucro tributável em IRC.

De referir, a título adicional, uma vez que a requerente refere que, em alternativa à alienação de imóveis próprios, pondera "a alienação do imóvel alvo do projeto de loteamento habitacional", que, se o mesmo se destinar a "venda no curso ordinário do negócio", será de o mesmo de registar contabilisticamente na rubrica de Inventários, não podendo também, por essa via, beneficiar do regime do reinvestimento previsto no artigo 48.º do CIRC, por a norma assim não o prever.