

DIREITO FISCAL / DIREITO IMOBILIÁRIO

INVESTIR EM BENS IMOBILIARIOS EM PORTUGAL
PRINCIPAIS ASPECTOS FISCAIS

I. IMPOSTOS DEVIDOS NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

▪ 1.1 OPERAÇÕES PASSIVEIS DE TRIBUTAÇÃO

São passíveis de tributação as aquisições de imóveis feitas por simples Compra e venda de imóveis, por doação, por aquisição de participações sociais- quotas - (excluindo acções em sociedades anónimas) em sociedades que detenham imóveis localizados em Portugal, quando o sócio adquirente passe a dispor de, pelo menos, 75% do capital social;

por entrada em espécie de imóveis para o capital de sociedades comerciais.

▪ 1.2 VALOR TRIBUTÁVEL E TAXAS

O imposto municipal de transmissões onerosas de imóveis, abreviadamente denominado IMT é calculado de acordo com o valor declarado na transmissão ou o valor patrimonial do imóvel (VPT), consoante o que for superior, aplicando-se as taxas a seguir indicadas:

| TIPO IMÓVEIS | TAXAS |
|---|------------------------------|
| Prédios rústicos | 5% |
| Prédios urbanos destinados exclusivamente à habitação | 6% (taxa progressiva máxima) |
| Prédios urbanos não destinados exclusivamente a habitação | 6,5% |
| Prédios adquiridos por residentes em “paraíso fiscal” | 10% |

Esta Newsletter é meramente informativa. Para efeitos de emissão de parecer em matéria de enquadramento fiscal, será necessário o fornecimento/definição de outros elementos concretos. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte Margarida Almeida Santos (margarida.santos@dlas.pt)

▪ 1.3 ISENÇÃO

- Estão isentas deste imposto Sociedades imobiliárias (sociedades que tenham como objeto a compra e venda e bens imóveis e a revenda dos adquiridos par esse fim) –desde que (i) o imóvel seja revendido no prazo de 3 anos após a sua aquisição ; (ii) a sociedade tenha praticado no ano anterior um qualquer ato de compra e venda; (iii) sem que a transmitente tenha adquirido com isenção, uma vez que não são admissíveis duas transacções sucessivas isentas de IMT.

▪ 1.4 IMPOSTO DO SELO

No caso de aquisição gratuita de bens imóveis não haverá lugar a pagamento de IMT mas sim

de **imposto de selo**, sendo taxada a uma taxa de 10% salvo se a doação se operar entre cônjuges ou parentes em linha reta.

▪ 1.5 - IVA – TRIBUTAÇÃO

A compra venda, o arrendamento e o subarrendamento de imóveis encontram-se isentos de IVA. Na compra e venda ou arrendamento de prédios ou fracções autónomas destes é possível, preenchidas determinadas condições, renunciar à isenção do IVA, sujeitando as operações a IVA à taxa de 23%.

A isenção de IVA não abrange os contratos do tipo “office centre”, os quais são tributados em sede de IVA nos termos gerais

II. IMPOSTO SOBRE RENDIMENTOS DE PESSOAS COLETIVAS – IRC

▪ 2.1 OPERAÇÕES MAIS COMUNS

Actividades de natureza comercial industrial ou agrícola, incluindo a obtenção de rendimentos prediais (rendas) ou os derivados de mais-valias com a alienação de imóveis (se os imóveis estiveram contabilizados como existências, os rendimentos são tratados como ganhos).

▪ 2.2 SUJEITOS PASSIVOS

Pessoas colectivas residentes ou não residentes (com ou sem estabelecimento estável em Portugal ao qual os rendimentos tributáveis sejam imputáveis).

▪ 2.3 VALOR TRIBUTÁVEL

- As pessoas colectivas residentes, e não residentes com estabelecimento estável em Portugal ao qual os rendimentos tributáveis sejam imputáveis, ficam sujeitas a tributação em IRC em função do lucro tributável apurado de acordo com as regras contabilísticas, ajustadas pelas regras previstas no Código do IRC.

- As pessoas colectivas não residentes sem estabelecimento estável em Portugal ao qual os rendimentos tributáveis possam ser imputáveis, ficam sujeitas a tributação em IRC de acordo com as regras previstas no Código do IRS

2.4 MAIS-VALIAS

As mais e menos-valias obtidas na transmissão onerosa de imóveis são apuradas tendo em

atenção a diferença entre o valor de realização (transmissão), líquido dos encargos que lhe sejam inerentes, e o valor de aquisição, deduzido das depreciações e amortizações fiscalmente aceites, das perdas por imparidade e outras correcções de valor previstas na lei, e ainda dos valores reconhecidos como gasto fiscal.

O valor de aquisição poderá ser actualizado mediante a aplicação de coeficientes de desvalorização monetária, sempre que, à data de realização, tenham decorrido pelo menos 2 anos desde a aquisição. As mais-valias fiscais serão apenas consideradas em 50% do respectivo quantitativo quando o valor de realização seja integralmente reinvestido, até ao fim do segundo exercício seguinte ao da realização, conforme condições previstas no Código de IRC.

▪ IVA

▪ 2.5 OPERAÇÕES MAIS COMUNS

Construção, recuperação e reabilitação de imóveis para venda ou arrendamento.

▪ 2.6 TRIBUTAÇÃO

Os trabalhos de construção e outras prestações de serviços são passíveis de tributação à taxa geral do IVA de 23% (22% na Madeira; 18% nos Açores).

▪ 2.7 TAXA REDUZIDA

Poderá ser aplicada uma taxa reduzida de IVA de 6% (5% na Madeira e Açores) relativamente a (i) empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana

delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional; (ii) empreitadas de reabilitação de imóveis contratadas directamente pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana ou realizadas ao abrigo de programas por este apoiados; e (iii) empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afectos à habitação, com excepção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares (neste último caso, a taxa reduzida do IVA não abrange os materiais incorporados, salvo se o respectivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços).

▪ IMI

▪ 2.8 OPERAÇÕES MAIS COMUNS

Propriedade, usufruto ou direito de superfície sobre prédio urbano ou rústico.

▪ 2.9 SUJEITOS PASSIVOS

Pessoas singulares ou colectivas que sejam, em 31 de Dezembro de cada ano, proprietários, usufrutuários ou superficiários de imóveis, residentes ou não em território português.

▪ VALOR TRIBUTÁVEL E TAXAS

O IMI incide sobre o valor patrimonial tributário, sendo calculado de acordo com as taxas indicadas no quadro seguinte.

| TIPO IMÓVEIS | TAXAS |
|---|---------------------------------------|
| Prédios rústicos | 0,8% |
| Prédios urbanos | 0,3% a 0,5% dependendo da localização |
| Prédios detidos por entidades constantes da lista de países com legislação mais favorável | 7,5% |

▪ **ADICIONAL AO IMI - AIMI**

O Código do IMI, no novo n.º 2 introduzido ao artigo 1.º, sobre incidência, preceitua que o adicional ao imposto, ora criado, constitui receita do Fundo de Estabilização Financeira da Segurança Social.

▪ **INCIDÊNCIA SUBJETIVA E OBJETIVA**

Pelo novo artigo 135.º-A, são sujeitos passivos do Adicional ao IMI (AIMI) as pessoas singulares ou coletivas que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários de prédios urbanos situados no território português, sendo que para tal são equiparados a pessoas coletivas quaisquer estruturas ou centros de interesses coletivos sem personalidade jurídica que figurem nas matrizes como sujeitos passivos do IMI, bem como a herança indivisa representada pelo cabeça de casal. A qualidade de sujeito passivo é determinada em conformidade com os critérios estabelecidos no artigo 8.º do Código, com as necessárias adaptações, tendo por referência a data de 1 de janeiro do ano a que o AIMI respeita. Esclarecendo o legislador que não são sujeitos passivos do AIMI as empresas municipais Já no que tange à incidência objetiva, o novo artigo 135.º-B dispõe que o AIMI incide sobre a soma dos valores patrimoniais tributários dos prédios

urbanos situados em território português de que o sujeito passivo seja titular (n.º 1), sendo excluídos os prédios urbanos classificados como comerciais, industriais ou para serviços e outros Determinação do valor tributável

Pelo artigo 135.º-C, sobre as regras de determinação do valor tributável, este último corresponde à soma dos valores patrimoniais tributários, reportados a 1 de janeiro do ano a que respeita o AIMI, dos prédios que constam nas matrizes prediais na titularidade do sujeito passivo (n.º 1), não sendo de contabilizar para a referida soma o valor dos prédios que no ano anterior tenham estado isentos ou não sujeitos a tributação em IMI (n.º 3).

Ao valor tributável assim determinado é deduzida uma importância de €600.000, quando o sujeito passivo é uma pessoa singular ou uma herança indivisa (n.º 2). Por exemplo, tratando-se de uma pessoa coletiva, não há qualquer dedução.

▪ **SUJEITOS PASSIVOS CASADOS OU EM UNIÃO DE FACTO**

Segundo o artigo 135.º-D, os sujeitos passivos casados ou em união de facto (13) podem optar pela tributação conjunta do AIMI, somando-se os valores patrimoniais tributários dos prédios

na sua titularidade e multiplicando-se por dois o valor de €600.000 [dedução prevista na alínea a), do n.o 2, do artigo 135.º-C].

Os sujeitos passivos casados sob os regimes de comunhão de bens que não exerçam esta opção podem identificar, através de declaração conjunta, a titularidade dos prédios, indicando aqueles que são bens próprios de cada um deles e os que são bens comuns do casal.

A declaração, de modelo a aprovar por portaria, deve ser apresentada exclusivamente no Portal das Finanças, de 1 de abril a 31 de maio. Não sendo efetuada no prazo estabelecido, o AIMI incide, relativamente a cada um dos cônjuges, sobre a soma dos valores dos prédios que já constavam da matriz na respetiva titularidade.

▪ HERANÇAS INDIVISAS

Pelo novo artigo 135.º-A, são sujeitos passivos do Adicional ao IMI (AIMI) as pessoas singulares ou coletivas que sejam proprietários, usufrutuários ou superficiários de prédios urbanos situados no território português (n.o 1), sendo que para tal são equiparados a pessoas coletivas quaisquer estruturas ou centros de interesses coletivos sem personalidade jurídica que figurem nas matrizes como sujeitos passivos do IMI, bem como a herança indivisa representada pelo cabeça de casal (n.o 2).

O artigo 135.º-E vem consagrar que aquela equiparação da herança a pessoa coletiva pode ser afastada se, cumulativamente, a herança, através do cabeça de casal, apresentar uma declaração - entre 1 a 31 de março - identificando todos os herdeiros e as suas quotas e, após a apresentação desta declaração, todos os herdeiros na mesma identificados confirmarem as respetivas quotas, através de declaração apresentada por cada um deles, entre 1 a 30 de abril.

Sendo afastada a equiparação da herança indivisa a pessoa coletiva nos termos anteditos,

a quota-parte de cada herdeiro sobre o valor do prédio ou dos prédios que integram a herança indivisa acresce à soma dos valores patrimoniais tributários dos prédios que constam da matriz na titularidade desse herdeiro, para efeito de determinação do valor tributável previsto no artigo 135.º-C.

▪ TAXA

Ao valor tributável é aplicada a taxa de 0,7% às pessoas singulares e heranças indivisas (artigo 135.º-F). Sendo ainda aplicada a taxa marginal de 1% quando, tratando-se o sujeito passivo de uma pessoa singular, o valor tributável seja superior a €1.000.000 - ou o dobro deste valor quando seja exercida a opção da tributação conjunta (n.o 2).

No que respeita às pessoas coletivas, ao valor tributável é aplicada a taxa de 0,4%. O valor dos prédios afetos a uso pessoal dos titulares do respetivo capital, dos membros dos órgãos sociais ou de quaisquer órgãos de administração, direção, gerência ou fiscalização ou dos respetivos cônjuges, ascendentes e descendentes, fica sujeito à taxa de 0,7%, sendo sujeito à taxa marginal de 1% para a parcela do valor que exceda €1.000.000.

Para os prédios que sejam propriedade de entidades sujeitas a um regime fiscal mais favorável ("paraísos fiscais"), a que se refere o n.o 1 do artigo 63.º-D da Lei Geral Tributária, a taxa é de 7,5%.

▪ ISENÇÕES / DIFERIMENTO DA TRIBUTAÇÃO MAIS RELEVANTES

(i) Isenção de IMI a 100% no caso de prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público, ou de interesse municipal; (ii) isenção de IMI a 50% no caso da detenção de prédios por Fundos de Investimento Imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública; (iii) diferimento da tributação de IMI, por 4 anos, no

caso de terrenos para construção e que se destinem à construção de edifícios para venda; (iv) diferimento da tributação de IMI, por 3 anos, no caso de prédios para revenda; (v) isenção de IMI, por 2 anos, no caso de prédios urbanos objecto de reabilitação urbanística, contando-se a isenção da emissão da respectiva licença camarária; (vi) Isenção de IMI, por 5 + 5 anos, no caso de prédios urbanos objecto de acções

de reabilitação, contando-se a isenção da conclusão da reabilitação iniciada após 1 de Janeiro de 2008 e concluída até 31 de Dezembro de 2020 (neste caso os prédios urbanos têm que se localizar em áreas de reabilitação urbana ou têm de ser prédios arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos do NRAU).

A NOSSA EXPERIÊNCIA E EXPERTISE AO SEU DISPOR!

COMO A DLAS PODE AUXILIAR?

Os Advogados que integram a Área de Prática de Direito Imobiliário e Fiscal de DLAS encontram-se habilitados a prestar assistência jurídica relativamente a:

- A) Apoio no modelo aquisitivo a adoptar tendo em conta as necessidades e critérios do investidor.
- B) Acompanhamento da solução preconizada e escolhida desde a escolha do imóvel até a efetiva concretização da venda e acompanhamento na pós aquisição incluindo Due Diligence, cálculo do pagamento e reembolso de taxas e impostos, contencioso tributário e compliance fiscal em geral.



Margarida Almeida Santos

Senior Partner
margarida.santos@dlas.pt



**DLAS
INTERNACIONAL**

A N G O L A |
B R A S I L |
C H I N A |
E S P A N H A |
F R A N Ç A |

SÓCIOS

JOSÉ DINIS LUCAS
MARGARIDA ALMEIDA SANTOS

ASSOCIADOS

MÁRIO DINIS LUCAS
ALEXANDRE FRANCO BRUNO
CRISTIANA SOBREIRO
RITA MORGADO
SANDRA DE BRITO TAVARES
PATRÍCIA DE ALMEIDA PINHEIRO
JOANA SIMÕES DE SOUSA
RITA DINIS LUCAS



DINIS LUCAS & ALMEIDA SANTOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS SP, R.L. | BOUTIQUE LAW FIRM ®

Avenida da República, n.º 50 - 7ªA - 1050-196 Lisboa
Tel: +351 217 816 010 | Fax: +351 217 816 011
Email: geral@dlas.pt
www.dlas.com.pt

Esta Newsletter é meramente informativa. Para efeitos de emissão de parecer em matéria de enquadramento fiscal, será necessário o fornecimento/definição de outros elementos concretos. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte Margarida Almeida Santos (margarida.santos@dlas.pt)