



Universidade de
Aveiro
Ano 2021

Maria de Fátima da
Silva Pereira Vaz

MAIS-VALIAS IMOBILIÁRIAS EM SEDE DE
IRS: BREVE INCURSÃO PELAS REGRAS
NA UNIÃO EUROPEIA



Universidade de
Aveiro
Ano 2021

Maria de Fátima da
Silva Pereira Vaz

MAIS-VALIAS IMOBILIÁRIAS EM SEDE DE IRS: BREVE INCURSÃO PELAS REGRAS NA UNIÃO EUROPEIA

Dissertação apresentada para a obtenção do grau de Mestre, no Mestrado em Contabilidade – Ramo Fiscalidade pelo Instituto Superior de Contabilidade e Administração da Universidade de Aveiro, sob a orientação do Professor Doutor Sérgio Nuno da Silva Ravara Almeida Cruz, Professor Adjunto da Universidade de Aveiro



Universidade de
Aveiro
Ano 2021

Dedico à mulher que foi a maior guerreira que o mundo já viu e que me transmitiu e ensinou tudo aquilo que sou a minha Mãe.



**Universidade de
Aveiro
Ano 2021**

O júri

Presidente

Professora Doutora Carla Manuela Teixeira de Carvalho
Professora Adjunta Universidade de Aveiro

Vogal
Arguente Principal

Professor Doutor Luís Filipe Marinho Lima Santos
Professor Coordenador, Instituto Politécnico de Leiria Escola
Superior de Turismo e Tecnologia do Mar

Vogal
Orientador

Professor Doutor Sérgio Nuno da Silva Ravara Almeida Cruz
Professor Adjunto da Universidade de Aveiro



**Universidade de
Aveiro
Ano 2021**

Agradecimentos

Ao meu orientador, Professor Doutor Sérgio Nuno da Silva Ravara Almeida Cruz, que gentilmente aceitou a orientação do presente trabalho. Pelo saber que me transmitiu, pelas suas opiniões e críticas, pela motivação, força e total disponibilidade. Pelo seu profissionalismo e inestimável valor como ser humano.

A toda a minha família, em especial marido, filho e nora. Foram o meu pilar quando as forças faltavam, a minha ancora quando tinha que parar e o meu porto de abrigo quando a tempestade era mais forte.

A Deus que me permitiu vencer esta batalha e tantas outras. Com a ajuda Dele vou vencer a guerra.



Palavras-chave IRS, Mais-Valias, Imóveis, Tributação, Europa

Resumo

A tributação de mais-valias resultantes da alienação de bens imóveis e de direitos reais sobre bens imóveis é um tema que, pela sua complexidade gera inúmeras dúvidas, atendendo a que, frequentemente, a lei se verifica insuficiente, indefinida e, até por vezes, inconsistente, tornando muito difícil o correto cumprimento da obrigação declarativa.

Este estudo tem como objetivos analisar a evolução do regime fiscal das mais-valias imobiliárias em Portugal em sede do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS) e posicionar este regime no âmbito dos regimes existentes em alguns países da Europa.

No objeto do nosso estudo verificamos que existem normas que foram especificamente elaboradas para fazer face a situações económicas e sociais muito específicas, daí justificar-se efetuar uma pesquisa sobre a evolução da tributação destes rendimentos, em Portugal.

Atendendo a que esta matéria engloba situações complexas, as quais são frequentemente reguladas por outros diplomas extrafiscais, o seu tratamento está longe de ser pacífico, pois, a realidade, frequentemente, se mostra bem mais complexa que a simples tributação dos rendimentos. De modo que este documento sirva, também, o interesse dos profissionais da contabilidade serão analisadas algumas das situações mais complexas.

Posteriormente a nossa investigação analisa como é que estes rendimentos são enquadrados nos diversos ordenamentos fiscais da Europa, estabelecendo uma comparação qualitativa e quantitativa da tributação, entre vários países designadamente, Portugal, Espanha, Itália, Alemanha, Luxemburgo, Bélgica, Finlândia, Dinamarca, Holanda, França, Polónia, Suécia e Noruega. Em resultado desta análise, verifica-se que Portugal não é um país convidativo ao investimento imobiliário, se tivermos em conta a tributação, em sede de IRS, a que estão sujeitas as transações imobiliárias no nosso país, quer por residentes, quer por não residentes. Verificamos, também, que cada um dos estados analisados, mantém a sua soberania fiscal, porquanto edita as suas próprias leis, cumprindo e respeitando, no entanto, as normas emanadas pela União Europeia, em respeito pela livre circulação de pessoas e bens, que a caracteriza.



Keywords Personal Income Tax, Capital Gains, Properties, Taxation, Europe

Abstract The taxation of capital gains resulting from the sale of properties and real rights over properties is a topic that, due to its complexity, raises numerous doubts, given that the law is often insufficient, indefinite and, even sometimes, inconsistent, making it very difficult to correctly fulfil the reporting obligation.

This study aims to analyse the evolution of the tax regime on real estate capital gains in Portugal under the personal income tax (IRS) and to position this regime within the scope of existing regimes in some countries of the Europe.

In the object of our study, we verified that there are regulations that were specifically elaborated to face very specific economic and social situations, hence it is justified to carry out research on the evolution of the taxation of these incomes in Portugal.

Given that this matter embraces complex situations, which are often regulated by other extra-fiscal statutes, its treatment is far from peaceful, as the reality often proves to be much more complex than the simple taxation of income. With the objective of this document can also serve the interest of accounting professionals, some of the more complex situations will be analysed.

Subsequently, our research analyses how these incomes are framed in the various tax systems in Europe, establishing a qualitative and quantitative comparison of taxation, between several countries, namely, Portugal, Spain, Italy, Germany, Luxembourg, Belgium, Finland, Denmark, Netherlands, France, Poland, Sweden, and Norway. As a result of this analysis, it appears that Portugal is not an inviting country for real estate investment, if we consider the IRS taxation to which real estate transactions in our country are subject, whether by residents or non-residents. We also verified that each of the analysed countries maintains its fiscal dominion as it edits its own laws, complying and respecting, however, the rules issued by the European Union, in respect for the free movement of people and goods, which characterizes her.



INDICE

INDICE	I
INDICE DE TABELAS	III
INDICE DE FIGURAS	IV
ABREVIATURAS	V
1 – INTRODUÇÃO	1
2 – CAPÍTULO I - EVOLUÇÃO HISTÓRICA	4
2.1 – De 1922 a 1965	5
2.2 – De 1988 a 2014	7
2.3 – De 2015 a 2021	14
3 – CAPÍTULO II - A TRIBUTAÇÃO DAS MAIS-VALIAS IMOBILIÁRIAS	21
3.1 – Os Incrementos Patrimoniais e o Princípio da Realização	21
3.2 – Fatos geradores de mais-valias imobiliárias	22
3.3 – O momento da obtenção do ganho tributável	23
3.4 – Incidência subjetiva ou pessoal	24
3.5 – Conceito de residência fiscal e habitação própria e permanente	25
3.6 – Determinação do rendimento coletável alvo de imposto	27
3.6.1 – Valor e data de aquisição	28
3.6.2 – Valor de realização	30
3.6.3 – Correção monetária	31
3.6.4 – Despesas dedutíveis	31
3.6.5 – Norma transitória – Exclusão de tributação	32
3.6.6 – Regime do reinvestimento e amortização de empréstimo	33
3.6.7 – Reporte de perdas	34
4 – CAPÍTULO III - ALGUNS CASOS ESPECIAIS	36
4.1 – Bens adquiridos por herança: as partilhas e as tornas	37
4.2 – Usucapião e direito de propriedade	42
	I



4.3 – Partilha de bens imóveis em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens	44
4.4 – Venda de imóvel com nua propriedade e usufruto adquiridos em datas distintas	44
4.5 – O regime do reinvestimento	49
4.6 – Troca ou permuta de bens imóveis	53
4.7 – Venda de imóvel construído pelo SP	57
4.8 – Imóvel cedido à massa insolvente, dação em cumprimento, penhora de bens imóveis	57
5 – CAPÍTULO IV - AS MAIS-VALIAS IMOBILIARIAS NA EUROPA	62
5.1 – Taxas	63
5.2 – Tributação por tipo de imóvel	66
5.3 – Apuramento do ganho tributável	71
5.4 – Tributação de não residentes	74
5.5 – Simulação da liquidação do imposto	77
6 – CONCLUSÕES	81
REFERÊNCIAS	86



INDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Aquisições a título gratuito.....	29
Tabela 2 - Aquisições a título oneroso	30
Tabela 3 - Imputação pelo valor das tornas.....	41
Tabela 4 - Caso 1 – Anexo G.....	41
Tabela 5 - Caso 1 – Anexo G1.....	41
Tabela 6 - Caso 3 – Anexo G1.....	51
Tabela 7 - Caso 4 – Anexo G.....	52
Tabela 8 - Métodos e taxas de tributação	63
Tabela 9 - Taxas progressivas.....	64
Tabela 10 - Outras taxas	65
Tabela 11 - Tributação do rendimento por tipo de imóvel.....	67
Tabela 12 - Condições para isenção na venda da HPP	69
Tabela 13 - Condições para isenção/redução - outras propriedades	71
Tabela 14 - Deduções à matéria coletável ou ao rendimento	72
Tabela 15 - Tributação de não residentes	77
Tabela 16 - Simulação	78



INDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Caso 4 – Anexo G – Quadro 5A	52
Figura 2 - Caso 4 – Anexo G – Quadro 5A1	53



ABREVIATURAS

AT – Autoridade Tributária e Aduaneira

CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CIMT – Código do Imposto Municipal sobre Transmissões

CIRE – Código de Insolvência e Recuperação de Empresas

CIRS – Código do Imposto sobre Rendimento de Pessoas Singulares

CIS – Código do Imposto do Selo

CISISSD – Código de Sisa e do Imposto sobre Sucessões e Doações

CIVA – Código do Imposto sobre Valor Acrescentado

CPP – Código do Processo Civil

CPPT – Código do Procedimento e Processo Tributário

CRP – Constituição da República Portuguesa

EEE – Espaço Económico Europeu

HPP – Habitação própria e permanente

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões

IRC – Imposto sobre Rendimento Pessoas Coletivas

IRS – Imposto sobre Rendimento de Pessoas Singulares

LGT – Lei Geral Tributária

OE – Orçamento do Estado

TJUE – Tribunal de Justiça da União Europeia

UE – União Europeia

VPT – Valor Patrimonial Tributário



1 – INTRODUÇÃO

A presente dissertação versa sobre a tributação das mais-valias imobiliárias em sede do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS). A motivação para a sua realização decorre da constatação de que, após quase 4 décadas de existência deste imposto, continuam a detetar-se dificuldades no seu correto tratamento. Ainda que seja uma obrigação declarativa que não exige ser feita por um profissional de contabilidade ou fiscalidade, é difícil, na maioria dos casos, efetuarla corretamente sem ajuda especializada. Aliás, diríamos mesmo que não é, de todo, aconselhável.

Deste modo, consideramos relevante o estudo deste tema, porque pagar ou não pagar imposto a final, decorre, muitas vezes, de um correto planeamento e do enquadramento da situação de cada contribuinte, assim como do aproveitamento de mecanismos existentes na lei, com vista a uma poupança fiscal que, em determinadas situações, poderá ascender a valores muito significativos.

Este trabalho tem dois objetivos:

1. Analisar a evolução do regime fiscal das mais-valias imobiliárias, em sede de IRS, em Portugal;
2. Posicionar o regime fiscal português das mais-valias imobiliárias no âmbito dos regimes existentes em alguns países da Europa, em sede de tributação do rendimento das pessoas singulares.

Com o desenvolvimento deste trabalho temos a expectativa de, por um lado, contribuir para a clarificação de algumas situações relacionadas com o regime das mais-valias em sede de IRS, em vigor em Portugal, de modo que possa, eventualmente, servir de apoio aos profissionais que dele necessitem. Por outro lado, existir um documento disponível que permita comparar os regimes de alguns países da Europa, de forma que os interessados possam ter noção da realidade portuguesa face ao existente em outros países.



A estrutura da dissertação foi definida atendendo aos objetivos propostos. Assim, no capítulo 2 efetuaremos um estudo retrospectivo, desde o início da tributação dos rendimentos pessoais até aos nossos dias, com especial enfoque para as alterações mais significativas e relativas ao assunto em análise. Essa sequência de alterações e reformas do sistema fiscal e do enquadramento no contexto socioeconómico e político que as condicionaram, ditaram as atuais normas declarativas e de tributação das mais-valias imobiliárias. A finalidade desta “evolução fiscal”, foi o de adaptar o regime a um imposto único e progressivo, no sentido de que a tributação dos rendimentos auferidos por pessoas singulares, permitisse uma distribuição mais justa e nivelada da carga fiscal e, conseqüentemente, um maior ajustamento à capacidade contributiva de cada contribuinte. Consideramos também, que conhecer e entender as grandes alterações e os seus efeitos na tributação atual, nos ajudará a entender qual o sentido e o objetivo que o legislador tencionava dar a determinada lei. Este entendimento, mostra-se deveras importante quando, da letra de lei resultam entendimentos dúbios, imprecisos ou até omissos, pois, como exporemos, a lei é, por vezes, manifestamente ambígua e geradora de interpretações divergentes ou apresenta lacunas evidentes.

No capítulo 3 abordaremos aspetos essenciais, começando pelo conceito de mais-valia, como sendo um ganho ocasional ou fortuito e que não resulta de uma atividade regular do SP. Enquadrar a sua tributação segundo o princípio da realização, definir os factos suscetíveis de gerar rendimentos de Categoria G e qual o momento em que tais rendimentos são, efetivamente, considerados na esfera jurídica do SP e, portanto, momento a partir do qual tais rendimentos serão sujeitos a tributação. Relativamente ao apuramento da matéria coletável serão analisados os conceitos que lhe estão diretamente relacionados, começando pela residência fiscal do contribuinte, modo de determinação dos valores de aquisição e de realização e respetivas datas, despesas elegíveis e que poderão, a final, diminuir a coleta, o fator de correção monetária e ainda algumas exclusões e isenções previstas na lei.



Posteriormente no capítulo 4 iremos analisar casos complexos, menos frequentes e, por esse motivo, mais suscetíveis de gerar dúvidas. Com o auxílio de alguns exemplos práticos, pretendemos clarificar, segundo a legislação disponível, o seu correto enquadramento.

Estes dois capítulos referidos permitirão dar uma visão do tratamento fiscal das mais-valias imobiliárias em Portugal, contribuindo, parcialmente, para o segundo objetivo indicado.

Esse será concretizado no capítulo 5, no qual efetuaremos uma comparação com alguns países da Europa, analisando o posicionamento de Portugal face à amostra, que é constituída por Espanha, Itália, Alemanha, Luxemburgo, Bélgica, Finlândia, Dinamarca, Holanda¹, França, Polónia, Suécia e Noruega.

A escolha dos países não foi completamente aleatória. A opção por Espanha e França justifica-se pela proximidade geográfica, a Alemanha e Polónia por serem consideradas grandes potências económicas na Europa, a Itália porque além de ser também uma potência económica, é um país cuja dependência do turismo é elevada, logo, também, o mercado imobiliário é um fator importante. Os países do norte da Europa, que são vistos pelos restantes Estados como tendo sistemas fiscais e económicos muito evoluídos, como o caso da Suécia, Finlândia, Dinamarca e Noruega. A Holanda e o Luxemburgo, por serem países com sistemas fiscais muito desenvolvidos e atrativos ao investimento e, finalmente a Bélgica, que sendo um país pequeno, tem uma das maiores taxas demográficas de toda a Europa. A Bélgica foi também inserida na amostra pela sua localização geográfica estratégica e na qualidade de sede atual da União Europeia. Acresce que todos eles são países com acentuadas relações com Portugal, nomeadamente no turismo e imigração.

Por fim, apresentaremos as principais conclusões da nossa investigação e indicaremos pistas para investigação futura nesta área.

¹ Nesta dissertação utilizaremos a denominação "Holanda", apesar da denominação oficial dessa zona geográfica ser "Países Baixos".



2 – CAPÍTULO I - EVOLUÇÃO HISTÓRICA

No preâmbulo do Decreto-Lei n.º 442-A/88 de 30 de novembro (1988), consta um breve resumo sobre como evoluiu o sistema de tributação do rendimento até essa data. Segundo o legislador, este sistema tinha evoluído de forma desordenada, com complexidade excessiva e desigualdade de tratamento entre contribuintes.

Conforme referido nesse diploma, seria necessário retroceder ao período 1640-1668, por altura da Guerra da Restauração, para encontrarmos a origem dos impostos portugueses. Como muitas vezes acontece na história fiscal, a tributação surgiu como imposição extraordinária, destinada a suportar despesas militares. Conforme o referido preâmbulo, a décima militar, criada em 1641, era um imposto que fazia incidir a taxa de 10% sobre os rendimentos de prédios, rendas e capitais, a que se recorreu para financiar as despesas da guerra. Inicialmente criada como imposto extraordinário, como frequentemente sucede, persistiu após o termo do conflito. A décima, abrangendo de forma uniforme os rendimentos, era dividida em categorias, nas quais se encontram as raízes de quase todos os impostos diretos em Portugal. Com a evolução do sistema fiscal e todas as alterações e reformas verificadas ao longo do tempo, fomos assistindo ao aparecimento dos vários impostos cedulares e, posteriormente, à síntese desses rendimentos, sujeitando-os, em regra e com exceções tipificadas na lei (como sejam as taxas liberatórias e especiais), a uma única tabela de taxas, como acontece atualmente. Conforme Azevedo (2011);

Uma reforma fiscal pode ser considerada um processo estruturado e gradativo que, movido por um sentimento de insatisfação quanto ao sistema tributário vigente, procura introduzir ajustamentos e aperfeiçoamentos na estrutura e configuração dos impostos com o objetivo mais amplo de adotar uma renovada matriz de imposição fiscal (p.161).

Durante o século XX, em Portugal, foram várias as reformas, ou tentativas, inovadoras de configurar um sistema fiscal harmonioso (Azevedo, 2011). É sobre



as mais significativas que versa este capítulo, tomando como referência as datas mencionadas no texto do preâmbulo do referido Decreto-Lei n.º 442-A/88.

2.1 – De 1922 a 1965

Portugal, foi um dos países que mais sofreu com a inflação no pós-guerra, principalmente entre 1920 e 1924 (Silva, 2014). Segundo o autor, o aumento das despesas públicas devido à nossa participação na I Grande Guerra, que foi suportada com recurso a um empréstimo inglês de 22 milhões de libras, foi o motivo para que, no período de 1922 a 1925 se assistisse a uma série de medidas que permitiriam lançar as bases para uma situação financeira mais estável para os anos seguintes. Foi a reforma fiscal de 1922 que, assente na preocupação de atingir rendimentos reais, criou o nosso primeiro imposto global verdadeiramente pessoal, conforme consta no preâmbulo do Decreto-Lei n.º 442-A/88, com o intuito de aperfeiçoamento e ajustamento estrutural dos impostos existentes, tendo em conta as necessidades financeiras da nação.

Em termos fiscais, a tributação existente não abarcava a totalidade dos rendimentos e a Lei n.º 1368 de 21 setembro (1922), “visou alcançar a unificação sistemática dos tributos vigentes, propondo-se ao mesmo tempo a estabelecer um sistema de tributação mais racional” (Vidal, 2017, p.11). Portanto, esta lei teve como finalidade alcançar a unificação dos tributos que eram, essencialmente, impostos cedulares, remodelando o regime tributário, nomeadamente o imposto sobre o valor das transações, a contribuição industrial, a contribuição predial, o imposto sobre a aplicação de capitais, o imposto pessoal de rendimento, a contribuição de registo por título oneroso e outras disposições gerais sobre a matéria.

Por altura da Revolução de 28 de maio de 1926, a designação oficial de Estado Novo serviu para assinalar a entrada num novo período político. Este regime político era também designado de salazarismo em referência a António de Oliveira Salazar, que assumiu o cargo de Ministro das Finanças, em 1928, e se tornou, nessa função, uma figura preponderante no governo da Ditadura Militar, o que lhe valeu o epíteto de "Ditador das Finanças". Este o regime impunha tributos eleva-



dos e foi determinante para as reformas que se seguiram, nomeadamente em 1929. A designação de “Ditador das Finanças”, como ficou conhecido Salazar, surgiu pela primeira vez na obra que versa sobre a sua vida e personalidade, em 1930, do autor Leopoldo Nunes, um jornalista do periódico *O Século* (Jesus, 1996). Na verdade, o Estado Novo, que vigorou oficialmente, em Portugal, no período 1933-1974, defendia o princípio de "finanças sãs".

A anarquia que se verificava nas matérias coletáveis, deficiente e irregularmente determinadas, a existência de taxas excessivamente altas, único meio de o Estado se compensar pela deficiência de rendimentos, a irregular distribuição da carga fiscal, a multiplicidade de impostos sobre o mesmo facto tributário, a exigência de numerosos contactos dos contribuintes com o fisco, tornando o lançamento dos impostos trabalhoso e complicado e suscetível de más interpretações, era um cenário que impunha uma reforma de fundo. Com a publicação do Decreto n.º 16731 de 13 abril (1929), onde estão enumerados os problemas acima, é proposta uma reforma tributária “trabalho ingrato, mais que todos difícil” conforme o próprio decreto, que efetue a correção de algumas matérias coletáveis e o estabelecimento de regras para a sua correção sistemática no futuro. Os objetivos visados eram: a determinação de taxas consideradas razoáveis e quase uniformes; a fixação de critérios que permitissem uma maior equidade e mais justa distribuição dos encargos fiscais; o tributo pelo englobamento ou tributação conjunta; a diminuição dos deveres dos contribuintes e o cumprimento em prazos determinados e o estabelecimento de novas técnicas de liquidação que permitisse um trabalho melhor, com maior facilidade e rapidez, por parte das repartições de finanças.

Até ao ano de 1965, ano em que é publicado o Decreto-Lei n.º 46373 de 9 de junho, que aprovou o primeiro Código do Imposto de Mais-Valias, vários outros diplomas foram publicados, amadurecendo uma reforma que culminou na publicação dos novos Códigos: do Imposto Profissional (Decreto Lei n.º 44305 de 27 de abril de 1962), de Capitais (Decreto Lei n.º 44561 de 10 de setembro de 1962), da Contribuição Industrial (Decreto Lei n.º 45103 de 1 de julho de 1963), da Con-



tribuição Predial e sobre a Indústria Agrícola (Decreto Lei n.º 45104 de 1 de julho de 1963) e Complementar (Decreto Lei n.º 45399 de 30 de novembro de 1963).

Neste hiato temporal, e neste contexto, são ainda relevantes dois outros diplomas: Lei n.º 2030 de 22 de Junho (1948), e Decreto-Lei n.º 41616 de 10 de maio (1958). O primeiro, previa no artigo 1.º que “os bens imóveis e direitos a eles relativos, podem ser expropriados por causa de utilidade pública prevista na lei, mediante o pagamento de justa indemnização”. O segundo, que surgiu na sequência da construção da ponte sobre o rio Tejo, definia no seu artigo 4.º que “ficam sujeitos a mais-valias, nos termos da legislação aplicável, os terrenos da margem sul do Tejo, situados na zona valorizada pela construção da ponte e dos seus acessos”. Através destes dois normativos, as mais-valias ou ganhos de capital, eram já tributadas antes da publicação deste novo diploma.

2.2 – De 1988 a 2014

Segundo Figueira (2008), a reforma fiscal de 1988, surgiu como um “imperativo constitucional da existência de um imposto sobre o rendimento pessoal de carácter único e progressivo e que tivesse em conta as necessidades e os rendimentos do agregado familiar” (p.7), tal como já decorria do artigo 104.º n.º 1 da Constituição da República Portuguesa (1976) (CRP): “O imposto sobre o rendimento pessoal visa a diminuição das desigualdades e será único e progressivo, tendo em conta as necessidades e os rendimentos do agregado familiar”. Na verdade, a tributação dos rendimentos auferidos era composta por um conjunto de impostos que incidiam sobre as diferentes fontes de rendimentos, designadamente: profissionais, de capitais, prediais e industriais. Da Comissão de Reforma Fiscal constituída, em 1984, pelo Decreto Lei n.º 232/84 de 12 de julho, esperavam-se “propostas ajustadas à realidade social, económica e cultural do país, no ultimo quartel do século XX, para melhoria do grau de coerência e de funcionamento das suas estruturas fiscais” (Cunha, 1988, p. 684). Com efeito, e segundo o autor, a inovação trazida pela reforma, residia na adoção do sistema de tributação global,



caracterizada pela sujeição da totalidade dos rendimentos individuais a uma única tabela de taxas escalonadas em progressividade. Conforme Azevedo (2011):

Os objetivos tanto de equidade, eficiência e simplicidade, como de aumento da receita fiscal que inspiraram a reforma, além de determinarem o acolhimento do sistema de tributação unitária, ditaram ainda o estabelecimento de uma maior aproximação ao conceito de rendimento-acréscimo, uma noção mais compreensiva que inclui na base de incidência do imposto todo o aumento do poder aquisitivo, como as mais-valias e, em geral, as receitas irregulares e os ganhos fortuitos (p.199).

Com efeito, com a publicação do Decreto-Lei n.º 442-A/88 de 30 de novembro (1988), a tributação das mais-valias ganhou relevo, já evidenciado na reforma dos anos 60, porque na construção do conceito de rendimento tributável passou a contrapor-se a conceção de “rendimento-produto” ao “rendimento-acréscimo”. Atendendo à sua especificidade e à sua “não regularidade”, mas mantendo a conceção de “imposto global”, a Comissão de Reforma optou por técnicas de englobamento parcial (considerando metade da matéria coletável apurada) e pela consagração de isenções (considerando excluído de tributação o que não era anteriormente sujeito ao imposto). Ainda propôs manter, em algumas situações, as taxas liberatórias (consagradas por exceção), mas mantendo as mais-valias sujeitas ao regime geral do englobamento, deixando, por conseguinte, de se proceder à exclusão deste regime, de categorias inteiras de rendimentos.

A principal diferença entre estes dois conceitos (“rendimento-produto” ao “rendimento-acréscimo”), residia – precisamente – no tratamento fiscal das mais-valias, dado que não sendo decorrentes de uma atividade produtiva e tratando-se de rendimentos excepcionais, foi previsto um regime de tributação específico, com substanciais reduções da matéria coletável dado que a tributação englobada poderia tornar-se excessivamente gravosa. Com a publicação deste diploma, alargou-se o conceito de rendimento tributável ao valor global das várias categorias



de rendimentos auferidas durante o ano, conforme o seu artigo 1.º n.º 1: “O imposto sobre o rendimento das pessoas singulares [IRS], incide sobre o valor anual dos rendimentos das categorias seguintes, depois de efetuadas as correspondentes deduções e abatimentos”.

Desta reforma, subsiste até aos dias de hoje um regime transitório para a categoria G, pelo qual são excluídos de tributação os ganhos desta categoria, que ao abrigo da anterior legislação – Decreto-Lei n.º 46373 de 9 de junho (1965) – não eram sujeitos ao imposto de mais-valias, quando a aquisição, a título oneroso ou gratuito, dos respetivos bens ou direitos tenha sido efetuada antes da entrada em vigor deste código (1 de janeiro de 1989). No entanto, esta norma de exclusão não é aplicável aos ganhos com “terrenos para construção”, dado estes serem tributados no anterior código de mais-valias, conforme artigo 1.º (Incidência) n.º 1:

Transmissão onerosa de terreno para construção, qualquer que seja o título por que se opere, quando dela resultem ganhos não sujeitos aos encargos de mais-valia de acordo com o estabelecido no artigo 17.º da Lei n.º 2030 de 22 de junho (1948), ou no artigo 4.º do Decreto-Lei 41616 de 10 de maio (1958), e que não tenham a natureza de rendimentos tributáveis em contribuição industrial.

Sobre esta norma transitória, voltaremos a falar mais adiante.

Entre a reforma de 1988 e a reforma de 2014, vários diplomas alteraram o regime de tributação das mais-valias, sendo o regime do reinvestimento um dos aspetos mais visados.

O Decreto-Lei n.º 206/90 de 26 de junho (1990) alterou o n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, clarificando que os ganhos provenientes da venda de habitação própria são “excluídos de tributação”, enquanto o anterior diploma considerava que esses ganhos não eram considerados rendimentos se o produto da alienação fosse reinvestido na aquisição de outro imóvel com o mesmo destino. Em simultâneo, este



diploma acrescentou as regras e os prazos para o referido reinvestimento (n.º 6). Também se clarificou, no artigo 41.º do CIRS, que a tributação em 50% incidia sobre o saldo entre a mais-valias e as menos-valias e não sobre as mais-valias apuradas, como na anterior redação.

Em 1996, com a aprovação do Orçamento de Estado (OE) pela Lei n.º 10-B/96 de 23 de março (1996), ficou previsto o reinvestimento retroativo. Até então, apenas era possível considerar o reinvestimento efetuado nos 24 meses posteriores à data da alienação. Deste modo, o legislador entendeu considerar, também, as aquisições eventualmente efetuadas nos 12 meses anteriores, mantendo a obrigação de ter o mesmo destino: HPP do sujeito passivo (SP) ou do seu agregado familiar.

Uma nova e significativa alteração se verificou na Lei n.º 109-B/2001 de 27 de dezembro (2002), que aprovou o OE para 2002: ficou consagrada a possibilidade de deduzir a amortização de eventual empréstimo que tivesse sido contraído para a aquisição do imóvel, ao valor de realização para efeitos de reinvestimento. Antes desta alteração, o SP via-se obrigado a investir o total do valor de realização, sendo que a sua liquidez se limitava à diferença entre o valor que angariava na venda e o valor que despendia para liquidar o empréstimo. Do mesmo modo se entendia que, se parte do preço a pagar pelo novo imóvel fosse concretizado por novo empréstimo bancário, o reinvestimento a existir apenas se pode consubstanciar na parte correspondente à diferença entre o preço a pagar e o montante do empréstimo contraído para o efeito (Figueira, 2008).

Outros diplomas, que não o CIRS, foram publicados ou alterados influenciando, ainda que indiretamente, a tributação das mais-valias. Por exemplo, o Decreto-Lei n.º 287/2003 de 12 de novembro (2003) que procedeu a uma reforma profunda da tributação do património, criou um conjunto de disposições transitórias que se prendiam, nomeadamente, com a fixação de um prazo máximo para promover a avaliação geral dos prédios urbanos. Esse prazo, segundo o n.º 4 do artigo 15.º do regime transitório do referido diploma, foi de 10 anos contados a partir da sua



publicação.

Em consequência, o valor patrimonial tributário (VPT) dos imóveis foi sendo atualizado, causando menor discrepância entre o valor de aquisição e o valor de realização, principalmente, no caso das aquisições a título gratuito como é o caso das heranças².

Em 2007, o Decreto Lei n.º 361/2007 de 2 de novembro versou, na sequência de situações de incompatibilidade com o direito comunitário, sancionadas pelo Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE, 2006)³:

Com efeito, é manifesto que o sujeito passivo que decida proceder à venda do imóvel de que dispõe para sua habitação em Portugal tendo em vista transferir o seu domicílio para o território de outro Estado-Membro e a aí adquirir um novo imóvel afeto à sua habitação, no âmbito do exercício dos direitos que são conferidos pelos artigos 39.º CE e 43.º CE, está submetido a um regime fiscal desvantajoso relativamente ao que se aplica a uma pessoa que mantém a sua residência em Portugal (§ 21).

Acresce, também, o teor, por exemplo, do TJUE (2007) no Acórdão do Processo C-443/06 de 11 de outubro, que opunha *E. Hollmann* às autoridades fiscais portuguesas, relativamente à liquidação dos seus rendimentos obtidos com a alienação de um imóvel, situado em Portugal, no ano de 2003. No sentido de adaptar a legislação nacional à decisão nele sufragada, foi aditado o n.º 7 (atual n.º 14) ao artigo 72.º do CIRS, pela Lei n.º 67-A/2007 de 31 de dezembro (2007). Nele se estabelecia que os residentes noutra Estado-Membro da UE ou do EEE, desde

² Posteriormente, pela Lei n.º 60-A/2011 de 30 de Novembro (2011), OE retificativo de 2011, foi determinado que todos os prédios urbanos que em 01 de dezembro de 2011, se encontrassem inscritos na matriz, mas ainda não avaliados segundo as novas regras do CIMI, fossem avaliados até 31 de Dezembro de 2012. Por isso, em bom rigor, só no ano de 2013 todos os VPT de imóveis urbanos estariam mais próximos dos valores reais de mercado.

³ Veja-se por exemplo o Acórdão do Processo C-345/05 de 26 de outubro de 2006, do Supremo Tribunal de Justiça da União Europeia.



que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal, possam optar, relativamente aos rendimentos referentes a mais-valias auferidas por não residentes em território português, pela tributação às taxas gerais que, de acordo com a tabela prevista no n.º 1 do artigo 68.º do CIRS, seria aplicável no caso de serem auferidos por residentes em território português.

Por sua vez, o n.º 8 (atual n.º 10) do mesmo artigo, também aditado, prescrevia, na redação à data, que para efeitos de determinação da referida taxa progressiva, fossem tidos em consideração todos os rendimentos, incluindo os obtidos fora deste território, nas mesmas condições aplicáveis aos residentes. No mesmo sentido, decisões do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD, 2019), como por exemplo o Processo n.º 782/2019-T, em que a questão central constava em saber se no caso de mais-valias resultantes da alienação de bens imóveis, o regime diferenciado de tributação aplicável a residentes no território nacional e a não residentes no território da EU ou da EEE, configurava, ou não, uma discriminação no domínio da liberdade da circulação de capitais, violadora do artigo 63.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia. Também no Processo n.º 785/2019-T (CAAD, 2019b), em que o requerente (mais uma vez, SP não residente), pretendia a declaração de ilegalidade e a consequente anulação parcial da liquidação de IRS de 2019, na medida em que tal liquidação incidia sobre a totalidade das mais-valias realizadas com a alienação de um imóvel situado em território nacional.

Na sequência desta alteração que tinha sido imposta ao Estado português, a alínea a) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, passou a ter a seguinte redação:

Se, no prazo de 24 meses contados da data de realização, o valor da realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, for reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para a construção de imóvel, ou na construção, ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo



destino situado em território português ou no território de outro Estado-Membro da UE ou do EEE, desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal.

Pelo mesmo diploma, foi alterado em conformidade o artigo 57.º do CIRS, relativamente a obrigações declarativas, clarificando que os SP terão que comprovar, quando solicitado, a afetação do imóvel à sua habitação permanente ou do seu agregado familiar, quando o reinvestimento seja efetuado nas condições ali previstas, através de declaração emitida por entidade oficial do outro Estado.

Ainda relativamente ao regime do reinvestimento, nova alteração com a publicação da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de dezembro (2008), alargando os prazos para esse procedimento: o reinvestimento futuro que estava previsto para 24 meses foi alargado para 36 meses e o prazo para reinvestimento retroativo foi ampliado de 12 meses para 24 meses.

Apesar de alterações pontuais, conforme Morais (2015), “a necessidade de uma revisão profunda do IRS impunha-se como natural decorrência do 25 anos da sua existência” (p.3) e, nesse sentido, foi constituída uma Comissão, pelo Despacho n.º 4168-A/2014 de 19 de março (2014), do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais. O principal objetivo desta Comissão era apresentar uma reforma estrutural da tributação dos rendimentos das pessoas e, segundo a Proposta de Lei nº 256/XII/4 (2014), assentava em três pilares: (i) uma reforma orientada para as famílias; (ii) uma reforma que promove a mobilidade social e geográfica e (iii) uma reforma que simplifica significativamente o imposto.

Conforme decorre do próprio Projecto para a Reforma do IRS (2014), era proposta uma ampla modificação da estrutura do IRS com algumas soluções inovadoras que colocariam o imposto ao nível das melhores práticas internacionais propondo alterações profundas a diversos regimes legais, atendendo a que o sistema de tributação do rendimento das pessoas singulares mostrava algum desajustamento face à realidade económico-social do país. Também a globalização e a eliminação



de barreiras à livre circulação de bens e capitais nos países da UE e do EEE, ditou que os rendimentos de mais-valias, bem como os rendimentos capitais, fossem alvo das atenções nesta reforma, tendo em conta a “facilidade de deslocação das suas fontes geradoras”.

No que respeita à categoria G, mais propriamente quanto às mais-valias imobiliárias, a Comissão de Reforma propôs um aperfeiçoamento do quadro legal, que veio a ser republicado pela Lei n.º 82-E/2014 de 31 de dezembro (2014), tendo entrado em vigor a 1 de janeiro de 2015.

2.3 – De 2015 a 2021

Das alterações mais relevantes sobre o assunto em estudo provocado pela Lei n.º 82/E/2014, salientamos:

- Aditamento da alínea c) ao n.º 3 do artigo 10.º do CIRS: “c) Nos contratos de permuta de bens presentes por bens futuros, a tributação apenas ocorre no momento da celebração do contrato que formaliza a aquisição do bem futuro, ou no momento da sua tradição, se anterior”;
- O n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, que faz referência ao regime do reinvestimento foi reeditado, basicamente numa perspetiva interpretativa. No entanto, foi acrescentado a palavra “cumulativamente” ao corpo do texto, no sentido que as alienas a), b) e c) tem que ser cumpridas em simultâneo. Também no caso do reinvestimento retroativo e posterior – alínea b) – foi clarificado que o prazo deve contar-se a partir da data da realização;
- O n.º 6 do artigo 10.º do CIRS, teve as seguintes alterações: i) a alínea a) aumentou de seis para doze meses o prazo para afetação à HPP do SP ou do seu agregado familiar, tratando-se de reinvestimento na aquisição de outro imóvel; ii) a alínea b), além da simplificação interpretativa, também alargou de 24 para 48 meses o prazo para inscrição na matriz, no caso de compra de terreno e construção ou de obras de ampliação ou melhoramento de imóvel, sendo que



esse prazo se conta a partir da data de realização e não do início das obras, conforme decorre da ultima versão, mantendo-se, porém, o prazo de 5 anos (entenda-se até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização), para afetar o imóvel à sua habitação permanente ou do seu agregado; iii) em consequência desta simplificação, a alínea c) foi revogada, uma vez que fica contemplada na aliena b) quando se diz “nos demais casos”.

- Alteração ao artigo 13.º do CIRS, relacionada com a definição de domicílio fiscal (relevante para a questão controversa de HPP), no qual foram acrescentados os n.ºs 10 a 13, estabelecendo que:

10 - O domicílio fiscal faz presumir a HPP do sujeito passivo que pode, a todo o tempo, apresentar prova em contrário.

11 - Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se preenchido o requisito de prova aí previsto, designadamente quando o sujeito passivo: a) faça prova de que a sua HPP é localizada noutra imóvel; ou b) faça prova de que não dispõe de HPP.

12 - A prova dos factos previstos no número anterior compete ao sujeito passivo, sendo admissíveis quaisquer meios de prova admitidos por lei.

13 - Compete à Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) demonstrar a falta de veracidade dos meios de prova mencionados no número anterior ou das informações neles constantes.

Relativamente ao artigo 44.º do CIRS, sobre o valor de realização, foi adicionado uma norma de salvaguarda dos SP: passa a ser possível fazer prova que o valor de realização foi efetivamente inferior ao VPT, ainda que, para isso, o SP tenha que recorrer ao procedimento previsto no artigo 139.º do Código do IRC, que em última análise poderá passar pela derrogação do sigilo bancário.

- O artigo 51.º do CIRS, relacionado com as despesas incorridas e que poderão acrescer ao valor de aquisição, aumenta o prazo para a sua consideração, desde



que devidamente comprovadas, de 5 para os 12 anos anteriores à data de alienação. Acresce que passa a prever como despesa dedutível, a indemnização comprovadamente paga pela renúncia onerosa a posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a esses bens.

Relativamente às mais-valias imobiliárias, verificou-se, deste modo, que foram aceites as propostas efetuadas pela comissão no ano de 2014.

Ainda conforme o artigo 11.º da Lei no 82-E/2014 de 31 de dezembro (2014) - Capítulo IX: disposições finais e transitórias do regime especial aplicável às mais-valias imobiliárias – foi publicada como disposição transitória a exclusão de tributação à proporção do valor de realização aplicado na amortização do empréstimo contraído para aquisição do imóvel alienado, salvo se na data da alienação o SP for proprietário de outro imóvel para fins habitacionais. Esta medida transitória foi estabelecida para o período compreendido entre 2015 e 2020, referente a contratos de empréstimo celebrados até 31 de dezembro de 2014.

Após 2015 e até 2021, as alterações efetuadas ao CIRS foram pontuais no que a mais-valias respeita. Importa no entanto, pela relevância, referir a alteração efetuada com a publicação da Lei n.º 71/2018 de 31 de dezembro (2018): foi aditada a alínea d) ao n.º 6 do artigo 10.º do CIRS, uma disposição considerada medida antiabuso, que esclarece estarem excluídos, do regime previsto para o reinvestimento, os imóveis que tenham beneficiado de apoio não reembolsável concedido pelo Estado ou outras entidades públicas para a aquisição, construção, reconstrução ou realização de obras de conservação de valor superior a 30% do VPT do imóvel para efeitos de IMI e que sejam vendidos antes de decorridos 10 anos sobre a data da sua aquisição.

O n.º 7 do mesmo artigo, também foi reformulado, permitindo, a partir de então, que o reinvestimento e respetiva isenção de tributação fosse efetuado, igualmente, através da aquisição de um contrato de seguro ou de uma adesão individual a um fundo de pensões aberto, ou até para contribuição para o regime



público de capitalização, desde que o SP esteja numa situação de reforma ou tenha, pelo menos, 65 anos de idade e, desde que, essa ação seja efetuada nos seis meses posteriores contados da data de realização. Simultaneamente, o artigo 43.º do CIRS foi alterado em conformidade com a alínea d) do n.º 6 e passou a considerar-se, para esses casos, que o valor dos rendimentos qualificados como mais-valias é o correspondente a 100% do saldo apurado entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no mesmo ano.

Em 2021, existem algumas alterações ao CIRS a salientar, efetuadas pela Lei n.º 75-B/2020 de 31 de dezembro (2020), que aprovou o OE para 2021. Além de algumas alterações meramente interpretativas, houve a preocupação de clarificar as situações em que os imóveis saem ou entram do âmbito de uma atividade profissional ou comercial, conforme decorre, por exemplo do n.º 16 do artigo 10.º do CIRS agora aditado. No caso de a alienação respeitar a imóveis que tenham estado afetos a uma atividade empresarial e profissional do SP, estes serão tributados de acordo com as regras da categoria B, caso essa alienação ocorra antes de decorridos três anos após a transferência para o património particular do SP.

O n.º 7 e o n.º 8 do artigo 10.º sofreram alterações, essencialmente, de natureza interpretativa. Na alínea a) do n.º 7, não se verifica nenhum alargamento à possibilidade de reinvestimento, unicamente se refez o texto em alíneas de forma “clara” sobre os produtos a reinvestir: i) contrato de seguro financeiro do ramo vida; ii) adesão individual a um fundo de pensões aberto; ou iii) contribuição para o regime público de capitalização. À alínea b) foi acrescentado o texto “unidos de facto” situação não prevista na redação anterior, mas, na prática sempre “subentendida”. O texto da alínea c) foi ajustado atendendo à alteração efetuada na alínea a).

Não obstante, a alínea d) do n.º 7 sofreu uma alteração que consideramos ser importante analisar. Na versão anterior exigia-se que o reinvestimento realizado visasse proporcionar ao vendedor ou ao respetivo cônjuge, uma prestação regular



periódica de montante máximo anual igual a 7,5% do valor investido, não tendo qualquer prazo definido para o fazer, dentro daquele limite. Atualmente, com a alteração introduzida, além de esclarecer que estão incluídos os “unidos de facto”, é exigido que o contrato vise proporcionar a tal prestação periódica durante um período igual ou superior a 10 anos. Somos da opinião que esta alteração visa assegurar que o SP tenha um rendimento assegurado durante, pelo menos, 10 anos, substituindo aqui uma função que deveria ser do Estado, mediante a carreira contributiva do SP, dado que, de acordo com a alínea b) do n.º 7, o vendedor estará obrigatoriamente numa situação de reforma. Esta alteração agora introduzida é, em nossa opinião, seguramente, limitadora da adesão a este tipo de investimentos financeiros, tendo em consideração que o valor poderá, por diversos motivos, ser necessário para suprir necessidades pontuais e eventuais antes de decorrido o prazo que é imposto.

O número 8 do artigo 10.º do CIRS, clarifica que se não for cumprido o prazo para aquisição dos contratos mencionados anteriormente (alínea a) do n.º 7), ou se forem efetuados reembolsos superiores aos montantes previstos (alínea d) do n.º 7), esse ganho será “objeto de tributação no ano em que se conclua o prazo para reinvestimento, ou que seja ultrapassado o referido limite ou no ano em que seja interrompido o pagamento regular das prestações”. Deste modo, em caso de necessidade de resgate da totalidade do capital investido, por alguma fatalidade, o SP ficará obrigado a pagar o imposto sobre o qual teve benefício.

Coloca-se, no nosso entender, a questão de caducidade, na qual, igualmente, se regulamenta o prazo para o exercício do direito de liquidação pelo Estado. De acordo com o artigo 45.º do Decreto-Lei n.º 398/98 de 17/12 (1998) (Lei Geral Tributária – LGT), o direito de liquidar os tributos caduca se a liquidação não for validamente notificada ao contribuinte no prazo de quatro anos, salvo se a lei fixar outro prazo. Subentende-se que, neste caso, a lei define 10 anos?

Relativamente à aliena a) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS – “o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do



imóvel” – curiosamente, manteve-se inalterado, apesar de, claramente, ter sido esgotado o prazo pelo qual esta disposição transitória vigorava. Tratava-se de facto, de uma norma que faria sentido à data, tendo em consideração que as condições que o motivaram seriam meramente conjunturais. Na versão atual do CIRS, continuamos com esta possibilidade em aberto. Importa saber se teremos aqui um esquecimento que irá, eventualmente, causar constrangimentos em eventuais planeamentos que estejam a ser feitos para alienações em 2021 e que, para os menos atentos, esta situação poderá induzir em erro.

Relativamente à afetação de imóveis à esfera privada dos empresários, verificam-se algumas alterações significativas no OE para 2021, que pela sua relevância aqui expomos. No artigo 3.º, n.º 2, c) do CIRS, foi acrescentado o texto “com exceção dos bens imóveis”, tendo o legislador optado por acrescentar a esse artigo os números 10 e 11.

Por um lado, de acordo com o n.º 10, em caso de transferência para a esfera particular do empresário de bens imóveis anteriormente afetos a uma atividade, e no caso de terem sido considerados e aceites gastos com depreciações ou imparidades, devem esses mesmos gastos ser acrescidos ao rendimento do ano em que ocorra a transferência e nos três anos seguintes, em frações iguais. Por outro lado, esse valor deverá ser acrescido ao valor de aquisição, de acordo com o número 11, diminuindo, com efeito, a possível mais-valia. Portanto, o alienante deve “repor” os gastos que tinham sido aceites na atividade comercial ou empresarial e, em simultâneo, considerá-los como gastos dedutíveis, à semelhança do disposto no artigo 51.º do CIRS.

De notar que o limite temporal para o apuramento desses gastos está definido como “durante o tempo em que o imóvel esteve afeto à atividade”. Este novo regime, no que respeita à parte final do número 10, poderá ser penalizador tendo em conta que esses gastos deverão ser acrescidos ao rendimento em quatro anos, em frações iguais, sendo que o benefício concedido (acrescê-los ao valor de aquisição) é unicamente permitido no ano da eventual alienação.



Também no artigo 10.º do CIRS se verificou uma clara separação entre alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis e afetação de quaisquer bens do património particular à atividade empresarial e profissional exercida em nome individual pelo seu proprietário. O legislador aditou a esse artigo o n.º 16, definindo que:

Os ganhos obtidos com a alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis que tenham estado afetos à atividade empresarial e profissional do SP são tributados de acordo com as regras da categoria B, caso a alienação ocorra antes de decorridos três anos após a transferência para o património particular do sujeito passivo.

Pressupõe-se, então, que após aquele prazo, a tributação seja feita de acordo com as regras da categoria G.

Em sentido contrário, se existe afetação de bens imóveis a uma atividade comercial ou empresarial, até dezembro de 2020, era considerado o valor de mercado à data de afetação. Presentemente, com o OE para 2021, no caso dos bens imóveis, o valor de aquisição corresponde ao valor do bem à data em que este foi adquirido pelo SP, de acordo com as regras previstas nos artigos 45.º ou 46.º, conforme alterações efetuadas ao n.º 2 do artigo 29.º e ao artigo 47.º, todos do CIRS. Em caso de venda ou desafetação, o valor de aquisição será então obrigatoriamente inferior, tendo em conta o hiato temporal, o que vai originar forçosamente mais-valia em caso de alienação.

O artigo 51.º do CIRS foi, igualmente, revisto pelo legislador, tendo este aditado o n.º 3, o qual vem excluir os encargos obtidos com a valorização dos bens imóveis, que, eventualmente, foram realizados enquanto o imóvel esteve afeto a uma atividade empresarial ou profissional. Claramente entendemos esta limitação como uma medida antiabuso, dado que se depreende, facilmente, que estes gastos já tenham sido considerados como tal, no âmbito da atividade e daí já decorreram, certamente, benefícios fiscais para o SP.



3 – CAPÍTULO II - A TRIBUTAÇÃO DAS MAIS-VALIAS IMOBILIÁRIAS

Neste capítulo abordamos aspetos essenciais para o correto preenchimento da Modelo 3, sempre que exista, na esfera do SP, qualquer facto gerador de mais-valias.

3.1 – Os Incrementos Patrimoniais e o Princípio da Realização

“A mais-valia é um conceito que não é normalmente objeto de definição expressa nos vários ordenamentos jurídicos” (Sanches,1994, p.4). Muito foram os autores que deram a sua contribuição para traçar um conceito, mas, basicamente, e em termos gerais, todas essas definições convergem para a designação de mais-valias como os “ganhos ou rendimentos ocasionais não decorrentes de uma atividade do titular para a sua obtenção e que resultam da diferença entre dois valores, em dois momentos distintos: o de aquisição do bem e o de venda desse mesmo bem” (Sanches, 1994, p.22).

Na génese da Categoria G está, de forma particularizada, o conceito de rendimento acréscimo. No entanto, e necessariamente, a unicidade do imposto sobre o rendimento, obriga a que os rendimentos dos SP tenham que integrar, numa base tão ampla quanto possível, todos os rendimentos auferidos pelos contribuintes, incluindo os incrementos patrimoniais, por conduzirem a um aumento da sua capacidade contributiva.

Não obstante, estes rendimentos são tributados de acordo com o princípio da realização, segundo o qual se excluem as mais-valias não realizadas por se considerarem apenas mais-valias potenciais. Na verdade, segundo Vidal (2017), estas são de difícil avaliação ou determinação e, caso fossem tributadas, o SP teria dificuldade de pagamento do imposto, porque esta obrigação surgiria antes do ganho propriamente dito. De facto, conforme Basto (2007), podemos afirmar que a tributação das mais-valias tem como princípio basilar o da realização, por questões de liquidez do proprietário do bem, relativamente à capacidade de pagar impostos no decurso da detenção do bem, sem que este gere um ganho efetivo e,



portanto, sem proceder à venda do bem imóvel. Este princípio pode, no entanto, tornar-se penalizador. Se, por um lado, a simples detenção do bem não gera rendimentos pelos quais deva incidir a tributação, por outro lado, o facto de ser tributado no ano da alienação, pode conduzir a uma forte penalização, porque o valor apurado é sujeito às taxas progressivas do IRS.

Os incrementos patrimoniais, de acordo com o artigo 9.º do CIRS, integram os rendimentos de mais-valias tipificados na alínea a) no n.º 1 do artigo 10.º do CIRS, que as define como os ganhos obtidos no momento da prática dos atos aí descritos (n.º3) e que resultem da alienação onerosa dos direitos reais sobre bens imóveis. De facto, o artigo 10.º, traduz-se, afinal, numa norma de delimitação negativa, porquanto afasta da categoria G os ganhos que, decorrentes dos factos enunciados no artigo, forem considerados rendimentos empresariais e profissionais (Categoria B), de capitais (Categoria E) ou prediais (categoria F) (Vidal, 2017).

3.2 – Fatos geradores de mais-valias imobiliárias

A alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis constitui um facto gerador de mais-valias imobiliárias, conforme alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do CIRS. No entanto, além da simples alienação de imóveis (direito de propriedade), encontram-se, também, sujeitas a imposto a alienação de figuras parcelares ou menores, como sejam o usufruto, o direito de superfície e o direito real de habitação. Estes direitos, ainda que com algumas semelhanças, são figuras diversas e especificamente definidas no Código Civil (CC):

1- O usufruto encontra-se definido no artigo 1439.º e traduz-se no direito de gozar temporária e plenamente uma coisa ou direito alheio, sem alterar a sua forma ou substância. O usufrutuário tem a sua posse, mas não a sua propriedade. Pode utilizar e desfrutar do bem e obter os seus frutos, mas não pode alienar o bem. A propriedade é do chamado “nu-proprietário”, que é quem pode dispor do bem.

2 - O direito de superfície, definido no artigo 1524.º, consiste na faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporariamente, uma obra em terreno alheio,



ou de nele fazer ou manter plantações. Segundo o artigo 1528.º, o direito de superfície pode ser constituído por contrato, testamento ou usucapião, e pode resultar da alienação de obra ou árvores já existentes, separadamente da propriedade do solo. De acordo com Mendes (n.d.), superfície designa então tudo aquilo que será feito sobre o plano horizontal do solo, plantações e/ou construções, em propriedade alheia.

3 – O direito real de habitação, definido no artigo 1484.º, consiste na faculdade de se servir de certa coisa alheia e haver os respetivos frutos, na medida das necessidades, quer do titular, quer da sua família e, quando este direito se refere a casas de morada, chama-se direito real de habitação.

Por fim, refira-se que são, igualmente, factos geradores de mais-valias, a afetação de bens imóveis pertencentes ao património particular a uma atividade empresarial ou comercial e, em sentido contrário (neste caso designa-se “transferência”), de uma atividade empresarial ou comercial para o património pessoal do empresário. Neste caso, no entanto, a mais-valia será tratada como um rendimento não de categoria G, mas como categoria B.

3.3 – O momento da obtenção do ganho tributável

Quanto ao momento de alienação do bem a considerar para a liquidação do imposto, para que se possa aferir quando deve ser tributado o rendimento, deve, primeiro, analisar-se a situação pela qual os direitos sobre a propriedade do imóvel são transmitidos. Se estivermos perante uma cedência onerosa de posição contratual relativamente a um bem imóvel, o ganho considera-se obtido no momento em que ocorra essa cedência, normalmente titulada por escritura pública, figura jurídica definida no artigo 424.º do CC. No entanto, e de acordo com o artigo 10.º do CIRS, temos as seguintes situações “especiais”:

1 - Nos casos de promessa de compra e venda ou de troca, presume-se que o ganho é obtido logo que verificada a tradição ou posse dos bens ou direitos objeto do contrato (alínea a) do n.º 3);



2 - Nos contratos de permuta de bens presentes por bens futuros, a tributação apenas ocorre no momento da celebração do contrato que formaliza a aquisição do bem futuro, ou no momento da sua tradição, se anterior (alínea c) do n.º 3).

Por fim, os ganhos provenientes de afetação de bens imóveis do acervo particular a uma atividade empresarial ou comercial, e dado que a exigibilidade do imposto está sujeita ao princípio da realização, estes consideram-se obtidos apenas no momento da ulterior alienação onerosa dos bens em causa (alínea b) no n.º 3). Ou seja, como da afetação não resulta qualquer ganho efetivo, a tributação é diferida para o momento em que o bem é alienado. No caso de restituição ao património particular, a partir de 2021 é eliminado o apuramento da eventual mais-valia no momento de regresso ao património particular, quando o mesmo havia sido afeto à atividade, estabelecendo-se como regra, que apenas haverá tributação no momento de alienação do bem a terceiros. Ainda assim, para que seja tributado segundo as regras da categoria G terão que decorrer mais que três anos desde a data da transferência. Caso contrário será tributado de acordo com as regras da categoria B (artigo 10.º n.º 16 do CIRS).

3.4 – Incidência subjetiva ou pessoal

O rendimento a tributar em sede de IRS, segundo o artigo 1.º do respetivo diploma, é o que resulta do valor global apurado, tendo em conta os rendimentos das diversas categorias de rendimentos (A, B, E, F, G e H), auferidos por um SP ao longo de um ano civil, depois de efetuadas as respetivas deduções⁴. Segundo o artigo 13.º do CIRS, ficam sujeitas a IRS as pessoas singulares que residam em território português e as que, nele não residindo, aqui obtenham rendimentos.

O IRS caracteriza-se por ser um imposto estadual, direto, global, pessoal e progressivo.

⁴ Os contribuintes podem usufruir de benefícios fiscais que resultam de deduções no IRS. As despesas com educação, saúde, lares, pensões de alimentos, 5% do valor do IVA mediante comprovativo de fatura, imóveis e despesas gerais familiares são algumas das deduções gerais à coleta e constam do artigo 78.º do CIRS. Além destas, existem, em cada categoria de rendimentos, deduções específicas devidamente enumerados no CIRS. No caso das mais-valias, estão elencadas no artigo 51.º do CIRS.



É um imposto estadual na medida em que o Estado é o credor do imposto e é direto pois incide sobre um determinado rendimento. O IRS é de base global, porque incide sobre a totalidade dos rendimentos dos SP residentes em território nacional, independentemente do local onde foram obtidos, conforme o n.º 1 do artigo 15.º do CIRS e, por outro lado, também, incide sobre os não residentes pelos rendimentos obtidos em Portugal, conforme o n.º 2 do mesmo artigo.

Em cumprimento do disposto no artigo 104.º, n.º 1 da CRP, este imposto tem em atenção a situação pessoal e económica do SP e do seu agregado familiar, assim como a sua capacidade contributiva. O estado civil, o número de filhos, eventuais deficiências e encargos, são tidos em conta para a liquidação do imposto, sendo, por isso, considerado um imposto pessoal, ao contrário das taxas designadas por especiais e liberatórias, que desconsideram os elementos pessoais. Por fim, é progressivo na medida em que a taxa será mais elevada quanto maior o rendimento, sendo calculado nos termos do artigo 68.º do CIRS.

3.5 – Conceito de residência fiscal e habitação própria e permanente

Outro conceito relevante para este enquadramento, por dele dependerem determinadas condições, é o conceito de residência fiscal e o conceito de HPP, controversos e que carecem de esclarecimentos legais. A definição de residência fiscal é definida no artigo 16.º e prevê 4 situações que determinam que o SP é residente em território português:

- a) Haja nele permanecido mais de 183 dias, seguidos ou interpolados, em qualquer período de 12 meses com início ou fim no ano em causa;
- b) Tendo permanecido por menos tempo, aí disponham, num qualquer dia do período referido na alínea anterior, de habitação em condições que façam supor intenção atual de a manter e ocupar como residência habitual;
- c) Em 31 de dezembro, sejam tripulantes de navios ou aeronaves, desde que aqueles estejam ao serviço de entidades com residência, sede ou direção efetiva nesse território;



d) Desempenhem no estrangeiro funções ou comissões de carácter público, ao serviço do Estado Português.

Os cidadãos que por este artigo sejam considerados residentes em território nacional, são tributados às taxas marginais que variam entre 14,50% e 48%, sobre, em regra, 50% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias imobiliárias apuradas. Porém, pode incidir sobre 100% desse saldo, se os imóveis beneficiarem de apoio não reembolsável concedido pelo Estado ou outras entidades públicas para aquisição ou realização de obras de conservação, conforme estabelecido no artigo 43.º do CIRS.

Já o conceito de HPP, inexistente na legislação portuguesa, pelo menos de forma clara e objetiva, aplica-se quando um imóvel é, ou será, utilizado pelo proprietário e/ou pelo seu agregado familiar, em permanência; aquela onde o proprietário e/ou o seu agregado familiar, irá viver, estabilizando o seu centro de vida familiar. Em termos fiscais, conforme decorre, por exemplo da Informação Vinculativa Processo 2463/2018 de 23 de agosto, Autoridade Tributária e Aduaneira (AT, 2018b), entende-se como tal o local onde se tem centrada a vida doméstica com estabilidade e por forma duradoura, o local onde se pernoita, se tomam as refeições, se recebem familiares e amigos, onde, em suma, se tem constituído o lar com todo o ritual e laços que lhe estão associados e lhe são próprios. E são traços constitutivos e indispensáveis da residência permanente, a habitualidade, a estabilidade e a circunstância de constituir o centro da organização da sua vida doméstica.

Nos termos do artigo 19.º da LGT, entende-se que o domicílio fiscal é a morada que consta no cadastro do sistema fiscal português. No entanto, e conforme decorre do artigo 13.º n.º 12 do CIRS, “o domicílio fiscal faz presumir” a HPP do SP que pode, em qualquer momento, apresentar prova em contrário. Efetivamente, este artigo tem servido de base à jurisprudência, para quem esta definição nem sempre é pacífica, sentenciando, frequentemente, ao contrário da interpretação dada pela AT:



Por um lado, a norma do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS é explícita ao estabelecer como requisito objetivo a conexão dos ganhos provenientes do imóvel alienado com a habitação própria e permanente, seja do sujeito passivo, seja do seu agregado familiar. Por outro lado, apesar de o impugnante não ter o seu domicílio fiscal na morada correspondente ao prédio alienado, resulta dos elementos levados ao probatório que fazia da mesma a sua habitação própria e permanente, tal como o seu agregado familiar. E assim sendo e independentemente da violação de outras obrigações acessórias por parte do sujeito passivo, o que releva é a comprovação de que o prédio alienado em causa tinha essa especial afetação [(Supremo Tribunal Administrativo, (STA,2018, § 1.5.)]

3.6 – Determinação do rendimento coletável alvo de imposto

Para efeitos de tributação, o ganho será apurado pela diferença entre o valor de aquisição e o valor de realização, sendo apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$MV = VR - (VA \times CM + EV + CAA)$$

Em que: VR = valor de realização; VA = valor de aquisição; CM = correção monetária; EV = encargos com a valorização do imóvel; CAA = custos com aquisição e alienação.

Seguidamente analisamos o modo de determinação do valor de aquisição e de realização e respetivas datas, as despesas elegíveis e o fator de correção monetária e ainda as exclusões e isenções previstas na lei.



3.6.1 – Valor e data de aquisição

Para determinar o valor e a data de aquisição, importa saber em primeiro a que título o imóvel foi adquirido: gratuito ou oneroso.

Tal como definido no artigo 45.º do CIRS, tendo sido adquirido a título gratuito, deverá ter-se em consideração o valor que tenha sido considerado para efeitos de liquidação do imposto do selo ou, não tendo sido liquidado o valor que lhe serviria de base caso este fosse devido. Para o caso de imóveis adquiridos por doação, isenta nos termos da alínea e) do artigo 6.º do Código do Imposto do Selo (CIS)⁵, considera-se como valor de aquisição o VPT constante da matriz até aos dois anos anteriores à doação.

Importa aqui ressaltar as aquisições gratuitas antes de 31/12/2003, ou seja, antes da entrada em vigor do CIS, em substituição do Imposto Sobre as Sucessões e Doações. Neste caso, relativamente às transmissões gratuitas a favor de herdeiros legitimários deverá considerar-se o valor relativo àquele imposto e não ao imposto do selo.

Quanto à data em que o imóvel é adquirido, verifica-se que existem algumas dificuldades, quer pela sua complexidade quer pelo facto de envolver conhecimentos que extravasam os códigos fiscais e entram no domínio do Direito das Sucessões que faz parte integrante do CC. No caso das heranças, interessa saber a data do óbito dos proprietários originais, porque é nessa data que os SP alienantes se tornam legítimos proprietários dos bens imóveis, no todo ou em parte, consoante o número de herdeiros. Se existir partilha, na qual um dos herdeiros adquira a(s) quota-parte(s) do(s) outro(s) herdeiro(s), essa data é relevante para a aquisição dessa quota-parte.

Se estivermos perante uma aquisição a título oneroso, conforme descrito no artigo 46.º, considera-se valor de aquisição o que tiver servido para efeitos de liquidação

⁵ Artigo que determina que são isentos de imposto do selo o cônjuge ou unido de facto, descendentes e ascendentes, nas transmissões gratuitas sujeitas à verba 1.2 da tabela geral de que são beneficiários.



do imposto municipal sobre as transações onerosas de imóveis e, caso não haja lugar à liquidação desse imposto, o valor que lhe serviria de base caso fosse devido. Esse valor é normalmente, o valor constante no título aquisitivo, ou seja, na escritura de compra e venda.

No caso de estarmos perante um imóvel que foi construído pelo SP, existem duas hipóteses podendo ele considerar a maior das duas: o valor do terreno acrescido dos custos de construção (devidamente comprovados), ou o valor pelo qual o imóvel foi inscrito na matriz.

Se estivermos perante um imóvel que foi adquirido exercendo o direito de opção no termo de um contrato de locação financeira, o valor de aquisição será o somatório do capital incluído nas rendas pagas.

Por fim, no caso de transferência para o património particular do titular de rendimentos da categoria B, considera-se valor de aquisição o correspondente ao valor do bem à data em que este foi adquirido pelo SP.

Quanto à data da aquisição neste caso (título oneroso), ela é a constante no documento que titula o negócio de transmissão de propriedade, com as especificidades já mencionadas no anterior ponto 3.3.

As tabelas 1 e 2 resumem o exposto.

Aquisições a título gratuito		
Herança	Valor de Aquisição	Valor que serviu de base à liquidação do Imposto Sucessório (até 31/12/2003) ou valor que serviu de base à liquidação do Imposto do Selo (após 01/01/2004)
	Data de Aquisição	Data do óbito do proprietário original e/ou data do transito em julgado da partilha
Doação	Valor de Aquisição	VPT constante na matriz até 2 anos anteriores à doação
	Data de Aquisição	Data da escritura de doação

Tabela 1 - Aquisições a título gratuito



A título oneroso		
Aquisição por escritura pública	Valor de Aquisição	Valor que serviu de base à liquidação do imposto municipal sobre transmissão onerosa de imóveis (IMT) (valor constante na escritura) ou VPT se superior
	Data de Aquisição	Data da escritura
Contrato de permuta	Valor de Aquisição	Valor que serviu de base à liquidação do IMT = valor constante na escritura ou VPT se superior
	Data de Aquisição	Data do contrato que formaliza a aquisição do bem futuro ou a sua tradição se anterior
Construção pelo SP	Valor de Aquisição	Valor de aquisição do terreno acrescido dos custos de construção ou valor atribuído na inscrição na matriz, se superior
	Data de Aquisição	Data de inscrição do prédio na matriz
Aquisição por direito de opção em locação financeira	Valor de Aquisição	Somatório dos valores relativos a capital, incluídos nas rendas
	Data de Aquisição	Data da escritura de transferência e liquidação do direito de opção
Transferência para o património particular d SP	Valor de Aquisição	Valor do bem à data de aquisição pelo SP
	Data de Aquisição	Data da aquisição inicial (desde que passado mais de 3 anos sobre a transferência p/ património particular)

Tabela 2 - Aquisições a título oneroso

3.6.2 – Valor de realização

Quanto ao valor de realização, conforme descrito no artigo 44.º do CIRS será, de acordo com o n.º 1: i) no caso de troca, o valor atribuído no contrato aos bens ou direitos recebidos, acrescidos ou diminuídos do valor a receber ou a pagar; ii) no caso de expropriação, o valor da indemnização; iii) na afetação de quaisquer bens do património particular do titular de rendimentos da categoria B a atividade empresarial e profissional, o valor de mercado à data da afetação; iv) nos restantes casos, o valor da contraprestação recebida.

O n.º 2 deste artigo dispõe uma norma antiabuso: “tratando-se de direitos reais sobre bens imóveis, prevalecerão, quando superiores, os valores por que os bens houverem sido considerados para efeitos de liquidação de imposto municipal



sobre as transmissões onerosas de imóveis ou, não havendo lugar a esta liquidação, os que devessem ser, caso fosse devida”. O legislador ao introduzir este preceito, indexou remissão para o artigo 139.º CIRC, podendo, ao abrigo deste artigo, o SP fazer prova do valor efetivamente recebido.

3.6.3 – Correção monetária

Ao custo de aquisição é aplicado um coeficiente de correção, nos termos do artigo 50.º do CIRS, pela aplicação de coeficientes para o efeito aprovados por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, sempre que tenham decorrido mais de 24 meses entre a data da aquisição e a data da alienação ou afetação. Efetivamente, como o dinheiro ao longo do tempo não tem o mesmo valor, o legislador prevê um ajustamento do valor da compra, de forma a refletir a inflação do período (Canhoto, 2018). A correção monetária dos valores de aquisição evita que a inflação funcione como elemento penalizador da tributação (Morais, 2015). Esta é uma medida que beneficia o contribuinte na medida em que aumenta o valor de aquisição, diminuindo assim a mais-valia apurada.

3.6.4 – Despesas dedutíveis

No artigo 51.º do CIRS, está previsto que ao valor de aquisição se podem somar determinadas despesas e consideram-se como elegíveis “os encargos com a valorização dos bens, comprovadamente realizados nos últimos 12 anos”, assim como as “despesas necessárias e efetivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação, bem como a indemnização comprovadamente paga pela renúncia onerosa a posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a esses bens, nas situações previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º”. São exemplos a comissão paga pela mediação imobiliária, os impostos (como o IMT), os registos e escritura, os encargos incorridos com a valorização dos imóveis, desde que devidamente comprovados, e ainda, designadamente, a indemnização paga pelo arrendatário a um inquilino para que o imóvel possa ser alienado sem qualquer encargo para o comprador.



3.6.5 – Norma transitória – Exclusão de tributação

Como vimos no anterior capítulo, o Decreto-Lei nº 442-A/88 de 30 de novembro (1988), prevê, no seu artigo 5.º, um regime transitório para a categoria G, pelo qual são excluídos de tributação os ganhos desta categoria que, ao abrigo da anterior legislação não eram sujeitos ao imposto de mais-valias, quando a aquisição dos bens ou direitos a que respeitam tiver sido efetuada antes da entrada em vigor deste código. Deste modo, caso a aquisição tenha ocorrido antes daquela data (quer a título oneroso quer a título gratuito), o alienante deve cumprir a obrigação declarativa, mas o saldo positivo entre as mais-valias e menos-valias imobiliárias, por força desta norma, não está sujeito a tributação. Esta exclusão, que tendencialmente tende a extinguir-se com o decorrer do tempo, pode considerar-se um “alívio”, tendo em conta que o valor de aquisição nestas situações, é sempre muito baixo (o que torna maior a mais-valia tributável), atendendo ao valor que os bens imóveis tinham há mais de 3 décadas.

Relativamente a este regime, há algumas considerações e situações relevantes, como veremos, mais à frente neste trabalho, no estudo de casos especiais, como por exemplo: o usufruto, os bens adquiridos por herança em fases distintas e prédios rústicos que tenham sido transformados em terreno para construção já na vigência do CIRS em que as mais-valias obtidas com uma posterior alienação continuam a beneficiar da exclusão de tributação, porquanto e de acordo com a jurisprudência os ganhos obtidos com a alienação só são reconhecidos como mais valias tributáveis se o Código do Imposto Mais-Valias os reconhecesse também.⁶

As transmissões de imóveis cuja aquisição tenha ocorrido antes de 1989, abrangidas pelo regime transitório e, como tal, excluídas de tributação, devem ser

⁶ A este propósito veja-se, por exemplo o Acordo do Tribunal Central Administrativo Sul, Processo n.º 514/8.4BELRS de 23-04-2020
<http://www.gde.mj.pt/jtca.nsf/170589492546a7fb802575c3004c6d7d/f28308d5974e5b37802585600044d727?OpenDocument>



declaradas no anexo G1 da Modelo 3.

3.6.6 – Regime do reinvestimento e amortização de empréstimo

O reinvestimento das mais-valias é também uma forma de afastamento de tributação. Este regime permite a não tributação do saldo positivo das mais-valias, através do reinvestimento do valor de realização, em outro imóvel. De facto, o n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, define que “são excluídos da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a HPP do sujeito passivo ou do seu agregado familiar”, quando verificadas, simultaneamente, as condições seguintes: a) manifestação de interesse de reinvestimento; b) realização desse reinvestimento no prazo 24 meses anteriores e 36 posteriores à data de alienação; c) afetação à HPP no prazo de 12 meses após a declaração de intenção de reinvestimento, conforme disposto no n.º 6 do mesmo artigo. Este regime surgiu, de acordo com Morais (2014), com o objetivo de “eliminar obstáculos fiscais à mudança de habitação, em casa própria, por parte das famílias” (p.137). Caso as obrigações acessórias acima descritas não sejam cumpridas, o benefício caduca e o SP terá de substituir as suas declarações Modelo 3, sendo tributado pelas mais-valias realizadas e não reinvestidas.

Para aplicação do regime de reinvestimento, e pelo facto de Portugal não atribuir relevância ao fim a que os imóveis estão afetos, segundo Moraes (2019), “origina uma maior dificuldade da aplicação do critério de habitação própria e permanente, promovendo e incentivando o planeamento fiscal para os SP mais atentos” (p.96). Efetivamente bastará alterar a morada fiscal antes da alienação, para que assim se possam usufruir de condições mais vantajosas em termos de tributação, porque Portugal não estabelece um período mínimo para que seja considerada HPP. Este planeamento será vantajoso, designadamente, quando se pretende adquirir outra habitação e afetá-la, ainda que provisoriamente à sua nova habitação. Segundo a autora, este comportamento poderá, no entanto, consubstanciar um abuso que poderá ser sancionado pela aplicação da lei geral antiabuso consagrada pelo artigo 38.º da LGT e pelo artigo 63.º do Decreto-Lei n.º



433/99 de 26 de Outubro (1999) (Código do Procedimento e Processo Tributário - CPPT) “uma vez que estarão preenchidos os quatro elementos (normativo, meio, finalidade e resultado), e dado que houve uma clara utilização com a finalidade de obter benefícios fiscais” (p.63).

A par do reinvestimento, e como vimos anteriormente, com a reforma do IRS de 2014 houve ainda o cuidado de atender à realidade social e económica do país (Morais, 2015). O n.º 1 do artigo 11.º da Lei no 82-E/2014 de 31 de dezembro (2014) estendeu a exclusão de tributação prevista no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS a situações em que o valor de realização seja aplicado na amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel alienado, para as alienações de imóveis ocorridas nos anos de 2015 a 2020, em que os contratos de empréstimo tenham sido celebrados até 31 de dezembro de 2014. Esta medida procurava evitar que aqueles que se viam obrigados a alienar as suas propriedades para satisfazer compromissos incorridos para a sua aquisição e que por isso mesmo não tinham condições de adquirir nova habitação, fossem confrontados com a existência de mais valias tributáveis (Morais, 2015).

3.6.7 – Reporte de perdas

Segundo o artigo 43.º n.º 1 do CIRS, o valor dos rendimentos qualificados como mais-valias é o correspondente ao saldo apurado entre as mais-valias e as menos-valias realizadas num ano. No entanto, existe a possibilidade de, segundo o n.º 1 do artigo 55.º desse normativo, relativamente a cada titular de rendimentos, reportar o resultado líquido negativo apurado, nos cinco anos seguintes àquele a que respeita, sendo dedutível aos resultados líquidos positivos da mesma categoria.

De notar que, claramente, se estabelece que este reporte de perdas é unicamente válido para residentes. Na verdade, o regime de tributação de não residentes, várias vezes sancionado pela jurisprudência, constitui uma contradição à livre circulação de capitais a nível internacional, apesar da alteração efetuada ao artigo



72.º do CIRS, em 2017. Já o TJUE (2010), por exemplo, no Acórdão do Processo C.440/08 de 18 de março, se pronunciou no sentido de que o contribuinte não se pode ver na circunstância de ter que optar por um regime legal e um regime ilegal. Com efeito, apesar das alterações efetuadas ao artigo 72.º do CIRS, o reporte de perdas não foi revisto e o artigo 55.º continua, por isso, a constituir uma discriminação clara aos SP não residentes.

Por outro lado, sendo o rendimento proveniente de mais-valias imobiliárias de englobamento obrigatório, não faz sentido, no nosso entendimento, que o reporte de perdas seja aplicado unicamente a rendimentos da mesma categoria.



4 – CAPÍTULO III - ALGUNS CASOS ESPECIAIS

Neste capítulo exemplificamos a tributação das mais-valias em diversas situações, uma mais controversas que outras e tentamos dar resposta a inúmeras questões que surgem na prática, dado que, “a realidade é sempre mais complexa e vai para além da simples letra da lei” (Vidal, 2017, p.65). Conforme veremos, também, em algumas situações a própria lei não define um modo exato de tratamento, limitando-se o SP, muitas vezes por intermédio do contabilista certificado, a socorrer-se de informações vinculativas, da jurisprudência e até de literatura sobre o assunto.

Em cada uma das situações a analisar, apresentamos o enquadramento legal e a ligação a todos os normativos aplicáveis, sem esquecer, em determinadas situações e quando aplicável, o Decreto-Lei n.º 47344 de 25 de novembro (1966) (Código Civil) e o seu LIVRO V – Direito das Sucessões, aqui chamado por força das aquisições a título gratuito.

Os anexos G e G1 da Modelo 3, nos quais são declaradas as alienações de direitos reais sobre bens imóveis são, sem dúvida, dos anexos que podem apresentar maior complexidade de preenchimento. Atendendo também ao facto de estes rendimentos serem, como vimos anteriormente, de carácter não regular e fortuitos, preenchê-los sem ajuda especializada pode ser uma tarefa bastante difícil.

Esta obrigação declarativa não abrange as transmissões gratuitas dos direitos reais sobre bens imóveis, porque estas não estão sujeitas a IRS, mas a Imposto do Selo se o beneficiário for pessoa singular, ou a IRC se for pessoa coletiva. Logo, tais transmissões não têm de ser declaradas em qualquer anexo da modelo 3. Porém, se a transmissão for onerosa, ainda que dela não resulte rendimento suscetível de tributação em IRS, a operação tem de ser declarada no anexo G ou G1, consoante o caso. Seguidamente analisamos, então, algumas das situações de transmissões onerosas desses direitos que poderão suscitar mais dúvidas.



4.1 – Bens adquiridos por herança: as partilhas e as tornas

Em relação às heranças, é importante ter algumas noções do Direito Sucessório para efetuar o correto preenchimento dos anexos G ou G1. Pelo facto de, frequentemente, passarem muitos anos desde a data em que ocorre o direito à herança e a venda do imóvel, não é invulgar não existirem documentos que titulem essa posse, a quota-parte adquirida e respetiva data de aquisição.

“A classe de sucessíveis ou ordem de vocação hereditária corresponde à sequência de pessoas ligadas ao falecido por laços de parentesco ou afinidade em que, uns na falta dos outros, com exclusividade ou em conjunto são chamados como herdeiros obedecendo a uma escala hierárquica” (Assis, 2018, p.6). Segundo a autora, a herança é um direito garantido pela CRP no seu artigo 62.º, apesar de ser um direito latente, porque o acesso ao património só se dá com a morte. O artigo 2133.º do CC define a classe de sucessíveis e a sua ordem de preferência. Nestes casos de alienação de direitos adquiridos por herança, o que releva como data de aquisição é a data da morte do proprietário originário dos bens imóveis e o valor de aquisição é aquele que tiver sido considerado para efeitos de liquidação do Imposto Sucessório (até final 2003) ou do Imposto do Selo (a partir de 01/01/2004).

De seguida conjugamos diversas situações com efeitos numa única declaração da Modelo 3, tornando maior a complexidade do preenchimento desta declaração.

No caso 1, temos um SP, a D^a Rosa, que tem 1 irmão. Estes 2 irmãos herdaram de seus pais 3 imóveis e procederam, em 2020, à sua partilha. Além disso, a D^a Rosa procedeu também, nesse ano, à venda de um imóvel não relacionado com a herança que lhe pertencia por compra.



CASO 1

1) A D.^a Rosa, viúva, adquiriu, em 31/03/2010, a propriedade de um artigo urbano (4157) pelo valor de 57.000,00€. Em 04/03/2020, vendeu o imóvel pelo valor de 55.900,00€. O VPT do referido imóvel, é de 58.000,00€.

Neste processo incorreu em despesas de 7.200,00€, correspondente à comissão paga a uma imobiliária que promoveu a venda.

2) Em 15/11/2020 a D.^a Rosa e o seu irmão procederam à partilha da herança deixada pelos seus pais, dos bens que pertenciam ao casal:

U 3738 – com VPT e igual valor atribuído na partilha de 56.000,00€

U 1880 (terreno para construção) – com VPT e igual valor atribuído na partilha de 17.000,00€

R 6430 – com VPT e igual valor atribuído na partilha de 2.000,00€

Total dos bens a partilhar: 75.000,00€

O pai, falecido em 25.05.1985, deixou como herdeiros a esposa e os dois filhos, sendo que, por direito de meação, a viúva fica com 1/2 dos bens mais 1/6 referente à sua legítima, no total de 50.000€. Os filhos ficam com 1/6 cada um (12.500,00€).

A mãe, falecida de 28/12/2019, deixa a sua parte (4/6), que será dividida igualmente pelos 2 filhos: 25.000,00€ cada um.

Na partilha e para preenchimento da sua quota, no valor de 37.500,00€, a D.^a Rosa decide ficar com dois imóveis: U-1880 e o R-6430 (com valores atribuídos de 17,000,00€ + 2.000,00€). Deste modo, recebe a menos do que lhe pertence, o valor de 18.500,00€ que lhe será pago pelo irmão a título de tornas.

Como abdicou da propriedade da sua quota do artigo U-3738, será este o artigo sobre o qual terá que declarar a alienação, pelo valor das tornas recebidas.

Sabe-se que o valor que serviria de base à liquidação do imposto sucessório, caso fosse devido, em 1985, do artigo urbano 3738, era de 1.750,00€.

Sabe-se também que valor que seria considerado para liquidação do imposto do selo à data de falecimento da mãe, era de 54.500,00€.

Nota: Segundo informação obtida, os pais da D.^a Rosa tinham sido casados em regime geral de bens.

Resolução do caso 1:

Situação 1) Relativamente à compra e venda do artigo próprio, os valores e datas a inscrever relativamente à aquisição, são os constantes das escrituras de compra e venda, conforme artigo 44.^o, n.^o 1, f) e artigo 50.^o, n.^o 2 do CIRS. No entanto, relativamente ao valor de realização, há que atender ao disposto no n.^o 2, do artigo 44.^o, dado que o VPT é superior ao valor escriturado e, neste caso, terá que considerar 58.000.00€. Caso a D.^a Rosa quisesse, poderia, de acordo com o disposto nos n.^{os} 5 e 6 do artigo 44.^o, fazer prova de que o valor de realização foi



inferior ao ali previsto, procedendo conforme previsto no artigo 139.º do CIRC, com as necessárias adaptações.

Como a aquisição foi em 2010, de acordo com o artigo 50.º, n.º 1 e com a Portaria n.º 220/2020 de 21 de setembro (2020), o coeficiente de correção monetária é de 1.10. A despesa de 7.200,00€, relativa a uma fatura da imobiliária, de acordo com o artigo 51.º, n.º 1, a), é aceite. A obrigação declarativa será feita conforme tabela 4, linha 4001.

Situação 2) Nesta situação, vejamos primeiro as datas e valores de aquisição: O pai faleceu, em 1985, antes da entrada em vigor do CIRS. Dado que o artigo cuja quota parte foi alienada não se trata de um terreno para construção, será declarada no anexo G1 (ver tabela 5), porque atendendo ao regime transitório previsto no n.º 5 do DL 442-A/88 esta aquisição encontra-se excluída de tributação.

Quando faleceu a mãe da D.^a Rosa, em 2019 (e sabendo que a mãe detinha 4/6 do bem, ou seja 66,66%), essa quota-parte é herdada pelos dois filhos na proporção de 1/3 (33,33%), cada um.

Neste caso, o valor de aquisição seria 33,33% do valor que seria considerado para liquidação do imposto do selo à data de falecimento da mãe. De acordo com o artigo 50.º do CIRS, como não decorreram mais de 24 meses entre a data da aquisição e a data da alienação, não há lugar a qualquer correção monetária ao valor de aquisição.

No entanto, quanto aos valores quer de aquisição quer de realização a considerar para o preenchimento da modelo 3 da D.^a Rosa, na falta de legislação clara sobre este assunto, é calculada de acordo com uma regra de três simples, tendo em conta o valor recebido como tornas. Sobre este assunto, veja-se, por exemplo, a Informação Vinculativa 1351/2018 de 20 de junho:

Encontra-se sujeita a tributação a cedência em ato de divisão ou partilha de direitos reais sobre bens imóveis, desde que uma das partes (um



herdeiro, na partilha por herança) receba bens que excedam a quota-parte a que tinha direito no património que compunha a herança, o que, por sua vez, irá determinar a existência de tornas, ou seja de um excesso (AT, 2018a, p.2).

Por outro lado, no mesmo documento, e quanto ao apuramento dos valores a inscrever, pode ainda ler-se:

No que se refere aos valores de aquisição e de realização a considerar para o efeito e uma vez que não existem normas expressas sobre o procedimento a seguir para o respetivo apuramento haverá que:

- No que aos valores de aquisição respeita, proceder, para cada um dos imóveis, a uma imputação proporcional aos valores que, originariamente, tenham sido considerados para efeitos de liquidação do Imposto Sucessório/Imposto do Selo.

- No que aos valores de realização respeita, proceder a uma imputação proporcional do excesso a apurar para cada um dos imóveis atribuídos/alienados (AT, 2018, p. 2).

Assim, e tendo em conta que a D.^a Rosa alienou os seus direitos de propriedade unicamente sobre o artigo 3738 e recebeu 18.500,00€ a título de tornas, terá que declarar os valores de aquisição e de realização, calculados de acordo com o apresentado na tabela 3.



valor atribuído partilha	56.000,00
quota-parte alienada (50%)	28.000,00
em 1985 -16,66%	9.335,20
em 2019 - 33,33%	18.664,80

valor aquisição da sua quota-parte	18 456,40
em 1985 -16,66%	1.750,00 x 16,66% = 291,55
em 2019 - 33,33%	54.500,00 x 33,33% = 18.164,85

Imputação ao valor das tornas - realização		coeficiente 0,6607
28 000,00	18 500,00	
9 335,20	6 167,90	
18 664,80	12 332,10	

Imputação ao valor das tornas - aquisição	
em 1985 -16,66%	(291,55 x 0,6607) = 192,54
em 2019 - 33,33%	(18.164,85 x 0.6607) = 12.001,52

Tabela 3 - Imputação pelo valor das tornas

Estamos agora em condições de preencher os anexos G e G1, conforme tabelas 4 e 5.

ANEXO G

4 - Alienação Onerosa de Direitos Reais Sobre Imóveis [art.º 10.º, n.º 1 al. a) do CIRS]

	Nº de Linha (4001 a ...)	Titular	Realização			Aquisição			Despesas e encargos	Identificação Matricial dos Bens				Quota-parte %
			Ano	Mês	Valor	Ano	Mês	Valor		Freguesia (código)	Tipo	Artigo	Fração	
1	4001	A-1234...	2020	3	58.000,00	2010	3	57.000,00	7.200,00	010808	U-Urbano	4157		100,00%
2	4002	A-1234...	2020	11	12.332,10	2019	12	12.001,52		010808	U-Urbano	3738		33,33%

Tabela 4 - Caso 1 – Anexo G

ANEXO G1

5 Alienação de Imóveis Excluídos ou isentos de Tributação

	Titular	Identificação Matricial				Código	Data de Aquisição			Valor	
		Freguesia	Tipo	Artigo	Fração		Ano	Mês	Dia	Realização	Aquisição
1	A-1234...	010808	U-Urbano	3738		1- Alienação. Excluída Trib	1985	5	25	6.167,90	192,54

Tabela 5 - Caso 1 – Anexo G1



Face ao exposto, o saldo final entre as mais-valias e as menos-valias tributadas (excluindo, portanto, as que estão declaradas no G1) traduz-se numa menos-valia: $(58.000,00 + 12.332,10) - (57.000,00 + 12.001,52 + 7.200,00) = 5.869,42\text{€}$, em virtude das despesas apresentadas. Existe a possibilidade de, segundo o artigo 55.º do CIRS, a menos-valia apurada ser reportada aos cinco anos seguintes, sendo dedutível aos resultados líquidos positivos da mesma categoria, caso venham a existir.

4.2 – Usucapião e direito de propriedade

As alienações de imóveis adquiridos por usucapião, é uma das situações mais controversas, porque o seu correto enquadramento condiciona (ou pode condicionar) a isenção prevista no artigo 11.º da Lei n.º 82-E/2014, de 31 de dezembro de 2014, se a alegada posse for atribuída em data anterior a 01/01/1989.

Segundo o CC, artigo 1287.º, “a posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua atuação: é o que se chama usucapião”. Conforme dispõe o artigo 1288.º, “invocada a usucapião, os seus efeitos retrotraem-se à data do início da posse”.

No entanto, para efeitos de tributação em IRS, no caso de venda da propriedade, a data de aquisição não é a data de início de ocupação, pois “o facto tributário não ocorre no momento em que se iniciou a posse, mas sim com o momento em que há um ato público que legitima a aquisição” (Vidal, 2017, p.77). Logo, a data de aquisição seria a data da justificação notarial. Por outro lado, considerando o CC e alguma jurisprudência⁷, a usucapião é uma forma originária de aquisição do direito de propriedade cujo início coincide com a posse, conforme dispõe a alínea c) do artigo 1317.º do CC. A escritura de justificação seria, então, tão só, a titulação de um direito já existente e um meio próprio para justificar a posse.

⁷ ver por exemplo o Acórdão do Processo n.º 01072/72 de 30 de janeiro, do STA (2013).



Por outro lado, a AT remete para os artigos 45.º do CIRS e o 6.º, alínea e) do CIS, para apontar a data de aquisição relevante para efeitos fiscais, a data da escritura de justificação. Contudo, analisando o disposto no artigo 1296.º do CC, este estabelece que “não havendo registo do título nem da mera posse, a usucapião só pode dar-se no termo de quinze anos, se a posse for de boa-fé, e de vinte anos, se for de má-fé.”

A questão mais complexa, consiste, pois, em determinar o momento em que para efeitos fiscais, se pode considerar que o SP adquiriu o direito de propriedade sobre o imóvel, quando a escritura de justificação notarial da aquisição por usucapião ocorre após 01/01/1989 e o início da posse ocorre em data anterior àquela. Apenas com o CIS, a partir de 01 de janeiro de 2004, é que a aquisição por usucapião passou a ser entendida como uma transmissão gratuita, conforme os n.ºs 1 e 3 do artigo 1.º e alínea b) do n.º 2 do artigo 2.º. Neste imposto, aplicável apenas aos factos tributários ocorridos após 01/01/2004, a obrigação tributária considera-se constituída, "nas aquisições por usucapião, na data em que transitar em julgado a ação de justificação judicial, for celebrada a escritura de justificação notarial ou no momento em que se tornar definitiva a decisão proferida em processo de justificação”.

Resumidamente o que revela é o facto de, no momento da entrada em vigor do CIRS, o SP já se encontrar na situação de poder invocar a usucapião, ainda que o título formal para registo fosse obtido após aquela data. Portanto, importa provar que, em 01/01/1989, o SP já estava legitimado, através da usucapião, a dispor validamente do prédio que alienou em data posterior.

Assim, para efeitos da aplicação da exclusão prevista no artigo 5.º do DL 442/88 (regime transitório para as mais-valias), torna-se necessário provar que na data da entrada em vigor do CIRS a usucapião já tivesse sido invocada ou pudesse ser. A este propósito, vejam-se, por exemplo, as informações vinculativas processo 4468/2017, de 29 de janeiro (AT, 2018c), e processo 3894/2018, de 11 de abril (AT, 2019).



4.3 – Partilha de bens imóveis em caso de divórcio ou separação judicial de pessoas e bens

Em caso de divórcio (figura jurídica prevista no artigo 1788.º do CC), poderá ser feita a partilha de bens imóveis do casal. Haverá que ter em conta o regime de casamento e, em consequência, se os bens forem comuns, proceder à sua divisão. “Se a totalidade do imóvel ficar na titularidade de apenas um dos SP, considera-se que estamos perante uma transmissão onerosa da quota-parte daquele imóvel pertencente ao outro sujeito passivo” (Vidal, 2017, p.86).

Segundo o artigo 1795.º-A do CC, a separação judicial de pessoas e bens não dissolve o casamento, mas produz os efeitos que produziria a dissolução do casamento. Do mesmo modo que no caso de divórcio, se um dos cônjuges ficar com a propriedade de um ou mais imóveis, entende-se que existe uma alienação onerosa suscetível de originar o apuramento de um ganho a tributar como mais-valia, na Categoria G de IRS. Nestes casos, o cônjuge que abdica da propriedade do imóvel terá que fazer a sua declaração Modelo 3 com anexo G ou G1, consoante a data de aquisição seja anterior ou posterior à entrada em vigor do CIRS.

Se existirem vários imóveis no acervo do casal e a divisão for feita de modo que os imóveis sejam distribuídos originando o pagamento de tornas a um deles, para efeitos de tributação em sede de IRS, o cônjuge que abdicou da sua quota e, por isso, recebeu determinado valor de tornas, terá que entregar a declaração de rendimentos com o(s) Anexo(s) G ou G1, em que o valor de realização corresponde ao montante das tornas que recebeu, nos mesmos moldes do anterior ponto 4.1.

4.4 – Venda de imóvel com nua propriedade e usufruto adquiridos em datas distintas

O usufruto, tal como definimos anteriormente, é um direito real sobre bens imóveis e, como tal, a sua alienação é um facto suscetível de gerar mais-valias. É uma situação das mais controversas pelo facto de não existirem regras



claramente definidas na legislação portuguesa.

Se um SP vender a plena propriedade, mas esta foi adquirida através da nua-propriedade numa data e o usufruto noutra data, questionamos se no anexo G ou G1 devem ser referidos esses dois momentos de aquisição, nas respetivas proporções. De acordo, por exemplo, com a AT (2009), informação vinculativa do processo 2168/2009, de 24 de junho, sim. Como pode ler-se:

Dado que estes, por princípio, são adquiridos em datas distintas, deve aferir-se antes de mais, da percentagem imputável a cada um desses direitos (v.g. artigo 13.º do Código do Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis), bem assim como das respetivas datas de aquisição. Essa percentagem será imputável aos valores de realização, para efeitos de determinação de ganhos sujeitos e não sujeitos a tributação (p.1).

Por um lado, concordante com esta informação vinculativa, encontramos alguns pareceres técnicos da Ordem dos Contabilistas Certificados (OCC,2019a) - PT22797, de 1 de junho, e (OCC, 2019b) - PT23774, de 1 de novembro. No entanto, este tipo de informações prestadas pela AT, vincula a situação para a qual foi solicitada e, portanto, não é lei de acordo com o disposto no artigo 68.º da LGT.

Por outro lado, também, encontramos pareceres técnicos contrários: por exemplo, OCC (2020) - PT24477, de 01 de março, e OCC (2019c) - PT23846, de 01 de dezembro. Ambos remetem para Despachos da Administração Fiscal do ano de 1992 e citamos:

O Despacho do Diretor Geral dos Impostos de 92/03/12, Inf. 81/92, refere:
"No caso de transmissão separada do usufruto, a data de aquisição a considerar é a da propriedade. Isto é, se tiver sido adquirida a nua-



propriedade de um imóvel em 1980 e a respetiva propriedade plena, com a extinção do usufruto em 1994, e viesse a ser alienada nesse mesmo ano, não haveria sujeição a mais-valias, porquanto se considera que a data da aquisição do direito de propriedade teve lugar em 1980 (OCC, 2020, p.2).

Daqui decorre que, e face à questão apresentada, não obstante a consolidação da propriedade plena ocorrer após 1 de janeiro de 1989, esta não é relevante para a determinação do valor de aquisição. Tendo a aquisição ocorrido antes de 1 de janeiro de 1989, deverá ser preenchido o anexo G1, não sendo a mais-valia tributada. Por analogia, sempre que a aquisição da nua-propriedade seja feita em data diferente da aquisição do usufruto, poderá considerar-se a primeira como data de aquisição quando esse imóvel for alienado já como propriedade plena.

Relativamente a esta situação, e em nossa opinião estranhamente, o enquadramento já foi mais claro. Enquanto vigorava o Código de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações (CISISSD) - Decreto-Lei n.º 41969 de 24 de novembro (1958), de acordo com o seu artigo 3.º, paragrafo 1.º:

Só se considera transmissão, para efeitos deste imposto, a transferência real e efetiva dos bens; e, assim, não se verificará a transmissão nas disposições sob condição suspensiva, sem se realizar a condição, nas doações por morte e nas doações entre casados, enquanto não falecer o doador ou, no último caso, o donatário não alienar o bem, e nas sucessões ou doações de propriedades separada do usufruto, sem este acabar ou sem a propriedade ser alienada.

Conforme o Acórdão do Processo n.º 369/13-30A de 25 de setembro [STA, 2013b) e o Acórdão do Processo n.º 201/2011 de 18 de janeiro (STA, 2012), verificamos que em vendas efetuadas antes da abolição do CISISSD, com base nesta lei e no disposto no CC, artigos 1443.º e 1476.º (que definem a duração e extinção do



usufruto), assim como o anterior texto do artigo 43.º do CIRS: “Para determinação do ganho sujeito a mais-valias, considera-se valor de aquisição, no caso de bens ou direitos adquiridos a título gratuito aquele que haja sido considerado para efeitos da liquidação do imposto sobre sucessões e doações”.

Portanto, as aquisições eram consideradas nas datas em que se consolidou a plena propriedade por extinção do usufruto. Atualmente e estando em vigor o CIS, esta cláusula não existe. Sendo assim, e na falta de legislação específica, a data de aquisição pode ser aquela que mais favorecer o contribuinte: ou coincidente com a data de aquisição da nua-propriedade se houver possibilidade de preenchimento do anexo G1, ou data da extinção do usufruto, caso o valor de aquisição (da percentagem correspondente) beneficie o contribuinte, o que acontece frequentemente, face à atualização do valor dos imóveis.

No que respeita ao valor do usufruto, para a sua determinação, fazemos uma remissão para o Código do Imposto sobre as Transmissões Onerosas (CIMT), que decorreu da reforma da tributação do património e de várias legislações conexas, com a publicação do Decreto-Lei n.º 287 de 12 de novembro (2003). Segundo o artigo 13.º daquele normativo, o valor da propriedade separada do usufruto, obtém-se deduzindo ao valor da propriedade plena, uma percentagem, de harmonia com a idade da pessoa de cuja vida dependa a duração daquele direito.

Vejamos o **caso 2**.



CASO 2

A D.^a Bernarda, casada em regime de separação de bens, vendeu, em maio de 2020, um artigo rústico, pelo valor de 2.000,00€ (VPT 1.500,00€).

1) Esse artigo foi-lhe doado pela sua mãe, em 1987, mantendo para si o usufruto vitalício. Valor atribuído à nua-propriedade na doação: 25,00€

A mãe faleceu em 11/12/2015 e tinha 86 anos e nessa data o VPT era 1.500,00€

2) Partindo do pressuposto que a doação ocorreu em 1989 e o valor atribuído à doação da nua-propriedade foi de 25,00€

Resolução do caso 2:

Situação 1) Partindo do entendimento que os dois direitos são adquiridos em datas distintas, a D.^a Bernarda terá que declarar a alienação, no anexo G1 e no anexo G. Na data da doação, a mãe tinha 57 anos e, segundo o artigo 13.^o, alínea a) do CIMT, o valor atribuído ao usufruto seria de 40% do valor do imóvel. No entanto, como este só se extinguiu com o falecimento, em 2015 (com 86 anos), esse valor corresponde a 30%. Por conseguinte, a D.^a Bernarda teria que declarar 70% da aquisição referente a 1987 (G1 – excluído de tributação) e 30% afeto a 2015, com o valor que o bem teria nessa data, e que serviria de base à liquidação do IS.

Teríamos então:

Anexo G1 – Parte adquirida em 1987

–Valor de aquisição: 25€

- Valor de realização: $70\% \times 2.000,00\text{€} = 1.400,00\text{€}$

Anexo G – Parte adquirida em 2015

- Valor de aquisição: $30\% \times 1.500,00\text{€} = 450,00\text{€}$

- Valor de realização: $30\% \times 2.000,00\text{€} = 600,00\text{€}$

Mais-valia tributada: 150,00€



Caso o processo seja tratado pelo entendimento que a data de aquisição da nu-propriedade é que releva, a totalidade da aquisição seria declarada no anexo G1, não existindo qualquer valor tributável.

Situação 2) Caso a doação tenha sido efetuada no ano de 1989, já não há lugar a qualquer exclusão de tributação. Neste caso, partindo do pressuposto que há dois “momentos” de aquisição:

Anexo G - Parte adquirida em 1989

- Valor de aquisição: 25€

- Valor de realização: $70\% \times 2.000,00€ = 1.400,00€$

Anexo G – Parte adquirida em 2015

- Valor de aquisição: $30\% \times 1.500,00€ = 450,00€$

- Valor de realização: $30\% \times 2.000,00€ = 600,00€$

Mais-valia tributada: 1.525,00€

Caso o processo seja tratado como se a data de aquisição fosse a da nu-propriedade, a totalidade do valor de aquisição seria declarada em 1989.

Anexo G - Ano de aquisição:1989

- Valor de aquisição: 25€

- Valor de realização: 2.000,00€

Mais-valia tributada: 1.975,00€

Deste modo, questionamos se é possível concluir que, face à lacuna existente na lei, de regras claras e precisas e interpretações divergentes, pode o SP ponderar e, eventualmente, declarar conforme lhe aprouver. Efetivamente no CIRS e legislação conexa, não há informações relativamente a este assunto e os entendimentos têm sido nos dois sentidos, tanto por parte da AT, como por parte da jurisprudência e também pela própria OCC.

4.5 – O regime do reinvestimento

Como vimos anteriormente, o reinvestimento das mais-valias é uma forma de



afastamento de tributação. Devido à sua complexidade, vamos analisar duas situações contempladas nos **casos 3 e 4**.

CASO 3

O Sr. António comprou um apartamento em 15/06/1993, por 5.500.000\$00 (27.433,88€) e vendeu-o em 15/10/2020 por 66.000,00€.

Entretanto, desde 2018 que faz obras de reconstrução numa outra moradia, que adquiriu nessa data, e que afetou de imediato à sua habitação própria e permanente. Nas obras, incorreu em custos, devidamente comprovados, no valor de 25.000€.

Resolução do caso 3:

Ao afetar a casa adquirida à sua HPP, em 2018, o Sr. António ficou sem condições para optar pelo regime de reinvestimento, pois não cumpre o requisito⁸ do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, desde essa data. Como vimos anteriormente, o Sr. António poderia sempre recorrer da liquidação, com base no artigo 13.º n.º 12, caso conseguisse provar que a sua habitação era, efetivamente, no apartamento vendido. Com efeito, apesar de o SP cumprir os restantes requisitos, não poderá enquadrar-se neste regime. Relativamente aos encargos com a valorização do imóvel, como não respeitam ao imóvel alienado, só poderão ser considerados no caso de vender, no prazo de 12 anos (conforme dispõe a alínea a) do n.º 1 do artigo 51.º do CIRS) a casa que comprou, em 2018.

Neste caso, a modelo 3 do Sr. António deverá ser preenchida de acordo com o exposto na tabela 6.

⁸ Artigo 10º, n.º 5 do CIRS: “São excluídos da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições”



ANEXO G

4 - Alienação Onerosa Direitos Reais Sobre Imóveis [art.º 10.º, n.º 1 al. a) do CIRS]

	Nº de Linha (4001 a ...)	Titular	Realização			Aquisição			Despesas e encargos	Identificação Matricial dos Bens				Quota-parte %
			Ano	Mês	Valor	Ano	Mês	Valor		Freguesia (código)	Tipo	Artigo	Fração	
1	4001	A-1234...	2020	10	66.000,00	1993	6	27.433,88		010808	U-Urbano	1545		100,00%

Tabela 6 - Caso 3 – Anexo G1

Assim, por desconhecimento, este SP terá uma mais-valia tributável de 9.269,87€, que será sujeita às taxas progressivas, englobando outros rendimentos que eventualmente tenha ($MV = [66.000,00 - (27.433,68 \times 1.73)] \times 50\%$).

CASO 4

O Sr. Jorge comprou, em 01/02/2005, no estado de solteiro, mas em conjunto com a namorada, um prédio urbano, pelo valor de 90.000,00€

Em 2013, divorciaram-se e adquiriu a metade que pertencia à sua esposa, mantendo lá a sua residência habitual.

Na partilha de divórcio, em 03/07/2013, foi atribuído ao imóvel o valor de 95.600,00€.

Em 04/09/2020, o Sr. Jorge vendeu esse prédio por 140.000,00€

Em 15/12/2020 adquiriu um outro imóvel pelo valor de 50.000,00€, com intuito de o afetar posteriormente a sua habitação.

Com a primeira aquisição, com a partilha de divórcio e com a venda em 2020, o Sr. Jorge incorreu em despesas no total de 8.225,00€.

Em simultâneo, e porque tinha assumido o empréstimo efetuado para a 1.ª aquisição, o Sr. Jorge liquidou o mesmo e segundo o documento de distrate, pagou ao banco 60.200,00€.

Resolução do caso 4:

Tratando-se de um prédio que era a sua habitação e de uma aquisição que afetou ao mesmo fim dentro do prazo estabelecido na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º (24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data de realização), pode optar pelo regime de reinvestimento.

A aquisição deverá ser declarada nas duas datas em que ocorreu, nas mesmas proporções da aquisição.



Relativamente às despesas, caso seja possível, deverão ser imputadas de acordo com as percentagens e com as respetivas datas.

Sendo assim, preencherá o Anexo G de acordo com a tabela 7.

ANEXO G

4 - Alienação Onerosa de Direitos Reais Sobre Imóveis [art.º 10.º, n.º 1 al. a) do CIRS]

Nº de Linha (4001 a ...)	Titular	Realização			Aquisição			Despesas e encargos	Identificação Matricial dos Bens				Quota- parte %	
		Ano	Mês	Valor	Ano	Mês	Valor		Freguesia (código)	Tipo	Artigo	Fração		
1	4001	A-1234...	2020	09	70.000,00	2005	2	45.000,00	4 112,50	010808	U-Urbano	1234		50,00%
2	4001	A-1234...	2020	09	70.000,00	2013	7	47.800,00	4 112,50	010808	U-Urbano	1234		50,00%

Tabela 7 - Caso 4 – Anexo G

Caso não optasse pelo reinvestimento, a mais-valia sujeita a tributação seria:

$$MV = [140.000,00 - (45.000,00 \times 1.20 + 47.800,00 \times 1.03 + 8.225,00)] \times 50\% = 14.270,50\text{€}$$

Optando pelo reinvestimento, deverá preencher o quadro 5 do anexo G, tal como apresentado na figura 1 e, desta forma, não será tributado em sede IRS sobre as mais-valias.

5 Reinvestimento do Valor de Realização de Imóvel Destinado a Habitação Própria e Permanente

A Aquisição da Propriedade de Outro Imóvel, de Terreno para Construção de Imóvel e/ou Respetiva Construção, ou Ampliação ou Melhoramento de Outro Imóvel e ou Aquisição de um Contrato de Seguro, Adesão Individual a um Fundo de Pensões Aberto ou Contribuição para o Regime Público de Capitalização (art.º 10.º, n.ºs 5, 6, 7 e 9 do CIRS)

Ano
5001 2 020

Campo do quadro 4 (4001 a ...)
5002 4 001 5003 4 002 5004

Intenção de Reinvestimento

Valor em dívida do empréstimo à data da alienação do bem (referido no campo 5002, 5003 ou 5004)
5005 60 200,00 €

Valor de realização que pretende reinvestir (sem recurso ao crédito) na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel
5006 79 800,00 €

Valor de realização que pretende reinvestir na aquisição de um contrato de seguro ou de uma adesão individual a um fundo de pensões aberto, ou ainda para contribuição para o regime público de capitalização
5012 €

Reinvestimento Efetuado

NA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE DE OUTRO IMÓVEL, DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL E/OU RESPECTIVA CONSTRUÇÃO, OU AMPLIAÇÃO OU MELHORAMENTO DE OUTRO IMÓVEL

Antes da Alienação

Valor de realização reinvestido nos 24 meses anteriores à data da alienação (sem recurso ao crédito)
5007 79 800,00 €

Figura 1 - Caso 4 – Anexo G – Quadro 5A



O SP demonstra, assim, a intenção de reinvestir a totalidade do ganho, deduzido do empréstimo liquidado e, em simultâneo, como investiu antes da alienação, deverá preencher também o quadro 5 A1, identificando o artigo adquirido e, desta forma, o resultado da liquidação será nulo, como expomos na figura 2.

A1 Identificação Matricial do Imóvel Objeto de Reinvestimento (No Território Nacional)

Campos	Freguesia (código)	Tipo	Artigo	Fração/Secção	Quota-Parte %
Campos 5007 a 5011	<input type="text" value="010808"/>	<input type="text" value="U - Urbano"/>	<input type="text" value="5506"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="100,00 %"/>
Campos 5027 a 5031	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value=" %"/>

Se o reinvestimento ocorreu em território da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu indique o país

Figura 2 - Caso 4 – Anexo G – Quadro 5A1

Caso o reinvestimento fosse efetuado na EU ou EEE, deveria ser indicado também neste quadro, qual o país.

No pressuposto de o reinvestimento ser efetuado depois da alienação, deveria ser indicado no campo respetivo deste quadro 5. Em caso de reinvestimento de montante diverso do declarado nos anos subsequentes, o SP fica obrigado a entregar declaração de substituição, com os valores efetivamente reinvestidos, dentro do primeiro prazo normal que ocorra após o termo do período de 36 meses a que se refere a alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º.

Recordamos que o valor a reinvestir deve ser pelo valor deduzido de eventual empréstimo contraído para a nova aquisição.

4.6 – Troca ou permuta de bens imóveis

A permuta é uma figura jurídica que, num contexto imobiliário, consiste na troca de um bem imóvel por outro bem imóvel.

A permuta mais não é do que uma venda seguida de uma aquisição. Ou seja, pelo mesmo contrato, cada um dos contraentes assume,



simultaneamente, a posição de vendedor e adquirente: tem obrigação de entrega, neste caso, de um imóvel, mas recebe em troca outro imóvel como forma de pagamento daquela venda (Silva, 2009, p. 52).

O contrato de permuta de imóveis não está expressamente tipificado na lei, mas a ele se aplica o regime da compra e venda, por força do artigo 939.º do CC: “As normas da compra e venda são aplicáveis aos outros contratos onerosos pelos quais se alienem bens ou se estabeleçam encargos sobre eles, na medida em que sejam conformes com a sua natureza e não estejam em contradição com as disposições legais respetivas”.

Apesar de não ser uma prática muito comum, a permuta traz algumas vantagens, caso os intervenientes consigam encontrar imóveis que satisfaçam as suas necessidades em simultâneo. Sendo os valores de cada um dos imóveis a trocar diferentes, quem ficar com o bem de maior valor, seja o “comprador” ou o “vendedor”, além de entregar o seu imóvel, tem de pagar o diferencial do preço. No entanto, podemos falar de uma poupança fiscal, na medida em que os permutantes acabam por poupar o custo de uma escritura e pagam IMT e IS apenas sobre o excedente (diferença de valores).

Em sede de IRS, a celebração de um contrato de permuta também pode trazer vantagens. Conforme Silva (2009), no caso da existência de mais-valias pela alienação do imóvel, abre-se de imediato a possibilidade de reinvestimento, tal como exposto anteriormente, pois poderá estar em causa a alienação da HPP e a aquisição de nova HPP, estando já cumpridos alguns pressupostos para a aplicação daquele regime.

Quanto ao valor de realização, conforme já aflorámos, no caso de permuta será, de acordo com o n.º 1 do artigo 44.º do CIRS, o valor atribuído no contrato aos bens ou direitos recebidos, acrescidos ou diminuídos da importância em dinheiro a receber ou a pagar.



Vejamos o **caso 5**.

CASO 5

O Sr. João e o Sr. Ricardo são irmãos e proprietários de 2 prédios urbanos que são as respetivas habitações próprias e permanentes.

O Sr. João tem um T2 e tem dois filhos. O Sr. Ricardo tem um T3 e tem um filho. Decidem, entre si, permutar os imóveis para melhor adaptarem à sua situação familiar.

O T2 vai ser vendido por 150.000,00€ e o T3 por 175.000,00€.

Ambos os imóveis foram adquiridos em 2009 por, respetivamente 120.000,00€ e 130.000,00€.

O Sr. João terá que recorrer a um empréstimo de 20.000,00€ para conseguir pagar a diferença de preço.

O Sr. João não tinha qualquer empréstimo bancário anterior e o Sr. Ricardo vai aproveitar para liquidar o seu empréstimo pelo valor em dívida de 30.000,00€.

Resolução do caso 5:

Tomamos como ponto de partida o artigo 44.º, n.º 1, a) do CIRS que prevê os casos de permuta: na modelo 3 do Sr. João, teremos um valor de aquisição de 120.000,00€ e um valor de realização de 175.000,00€ (diminuído do valor a pagar – 25.000,00€ = 155.000,00€) o que se traduz numa mais-valia de 35.000,00€. Ao valor de aquisição será aplicado um coeficiente de correção monetária, conforme previsto no artigo 50.º do CIRS e, para simplificar, vamos considerar que não há despesas elegíveis.

Caso não optasse pelo regime do reinvestimento, o Sr. João seria tributado sobre a mais-valia apurada:

$$MV = [155.000,00 - (120.000,00 \times 1.12)] \times 50\% = 10.300\text{€}$$

No entanto, e caso seja mais vantajoso, podemos optar pelo regime do reinvestimento uma vez que estão cumpridos os requisitos para tal. A condição que falta cumprir é que o valor de realização (deduzido de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel alienado), seja utilizado integralmente para a aquisição da nova habitação. Aqui impõe-se analisar o novo empréstimo, contraído para financiar a nova aquisição. Ou seja, deveremos considerar



reinvestido o valor de realização, sem recurso a crédito: como contraiu um empréstimo de 20.000,00€, o Sr. João apenas pode considerar reinvestimento parcial: $155.000,00€ - 20.000,00 = 135.000,00€$.

Os 135.000,00€ vão ser integralmente reinvestidos no ano da alienação e como tal ficarão, de acordo com o artigo n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, afastados de tributação, sendo o Sr. João beneficiado se optar por esta solução.

Quanto ao Sr. Ricardo, o valor de aquisição é de 130.000,00€ e o valor de realização é de 150.000,00€, acrescido do valor a receber (25.000,00€) ou seja, 175.000,00€. A mais-valia apurada da forma seguinte:

$$MV = [175.000,00 - (130.000,00€ \times 1.12)] \times 50\% = 14.700,00€$$

Se o Sr. Ricardo optasse pelo reinvestimento:

Valor de realização deduzido de empréstimo, de acordo com o artigo 11.º da Lei n.º 82-E/2014: $175.000,00€ - 30.000,00€ = 145.000,00€$. Esse valor foi integralmente reinvestido na aquisição de nova habitação, logo não há qualquer valor a tributar. Situação também mais vantajosa.

No caso de permuta poderá existir ainda uma nuance com regras diferenciadas da aquisição: o caso da permuta de bens presentes por bens futuros. Neste caso, a transmissão do direito de propriedade do bem é titulada por um contrato e os efeitos jurídicos da posse ocorrem em momentos diferentes: i) quanto ao bem presente ocorre no momento da celebração do contrato; ii) quanto ao bem futuro ocorrerá no momento em que este se torna presente (conforme artigo 408.º, n.ºs 1 e 2 do CC). Para efeitos da tributação em IRS, e conforme decorre da alínea c) do n.º 3 do artigo 10.º do respetivo código, a tributação apenas ocorre no momento da celebração do contrato que formaliza a aquisição do bem futuro, ou no momento da sua tradição se esta for anterior. Deste modo, o aumento do poder aquisitivo concretiza-se no momento da celebração do contrato que lhe permite dispor do direito sobre tal bem ou quando o bem lhe seja entregue, podendo dele



dispor. Para efeitos fiscais, o que releva é, portanto, a entrada efetiva na esfera patrimonial do SP, pelo que, para efeitos de tributação, há que atender à data da escritura ou da tradição dos bens, conforme o que se verificar primeiro.

4.7 – Venda de imóvel construído pelo SP

Quando o imóvel vendido foi construído pelo SP tem de se atender ao disposto no n.º 3 do artigo 46.º do CIRS: “o valor de aquisição de imóveis construídos pelos próprios sujeitos passivos corresponde ao valor patrimonial inscrito na matriz ou ao valor do terreno, acrescido dos custos de construção devidamente comprovados, se superior àquele”.

Acontece, frequentemente, que um SP constrói a sua habitação e, sem qualquer previsão de venda, não guarda os documentos comprovativos dos custos de construção. Ora, de acordo com o artigo referido, não existindo essa documentação, o valor de aquisição será o valor pelo qual o imóvel foi inscrito na matriz, na data em que foi finalizada a sua construção, não relevando as atualizações, entretanto, feitas ao VPT.

Para imóveis construídos e registados antes do final de 2003, como facilmente se depreende, esta norma é penalizadora em termos de mais valia apurada, uma vez que o VPT, na data de inscrição, era frequentemente determinado muito abaixo do valor de mercado, situação que só mudou, efetivamente, após 2003, com a reforma da tributação do património.

Contudo, caso o imóvel tenha sido construído antes da entrada em vigor do CIRS, a mais-valia realizada não se encontra sujeita a tributação.

4.8 – Imóvel cedido à massa insolvente, dação em cumprimento, penhora de bens imóveis

Ainda existem outras formas de alienação, menos comuns, mas que têm, também, enquadramento no artigo 10.º, n.º 1, alínea a), do CIRS. As três figuras



mencionadas nesse título, prendem-se com a entrega de bens imóveis para pagamento de eventuais dívidas dos SP, fiscais ou não.

Conforme disposto nos artigos 1.º e 2.º, n.º 1, alínea a) e 46.º do Código de Insolvência e Recuperação de Empresas (CIRE), “o processo de insolvência é um processo de execução universal, na medida em que, à data da declaração de insolvência, a massa insolvente abarca o património do devedor na sua totalidade, com o objetivo de pagar aos credores” (Vidal, 2017, p.82). Daqui decorre que, se durante o processo de insolvência o administrador alienar bens imóveis, o ganho auferido será tributado em sede de IRS, consoante o disposto no artigo 10.º do CIRS.

É frequente o entendimento que o imposto resultante da mais-valia apurada é da responsabilidade da massa insolvente⁹, ou seja, o imposto deve ser liquidado a esta e não aos insolventes, atendendo ao princípio da capacidade contributiva e da igualdade tributária, e ao princípio da legalidade (artigo 103.º, n.º 3 da CRP), dado que a mais-valia não constituiu qualquer acréscimo patrimonial na esfera dos insolventes. Todavia, é do entendimento da Jurisprudência, veja-se por exemplo o Acórdão do Processo n.º 01646/13.2BELRA de 21 de novembro (STA, 2019), que:

Com a declaração de insolvência, a massa insolvente não passa a ser um sujeito passivo de imposto distinto da pessoa insolvente, pois o sujeito passivo do imposto continua a ser apenas um: a pessoa insolvente. Por outras palavras, quando sobrevém a declaração de insolvência, apenas

⁹ “A massa insolvente constitui um património de afetação a uma finalidade específica que, de acordo com o n.º 1 do artigo 46.º do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas (CIRE), se destina à satisfação dos credores da insolvência, depois de pagas as suas próprias dívidas. De acordo com a norma, a massa insolvente é composta, salvo disposição em contrário, por todo o património do devedor à data em que a insolvência é declarada, nele incluídos, com algumas exceções, os bens e direitos que o mesmo devedor possa ter adquirido na pendência do processo de insolvência.” Consultado em 22/09/2021, disponível em: <https://dre.pt/web/guest/lexionario/-/dj/123180581/view>.



ocorre a transferência dos poderes de administração e disposição relativamente aos bens integrantes da massa insolvente, da pessoa insolvente para o administrador da insolvência, isto é, os bens não deixam de ser propriedade do insolvente, apenas se operando uma transferência daqueles poderes incidentes sobre os mesmos (p.9).

Na verdade, tal mais-valia, embora não tenha entrado material e fisicamente na posse do SP, não deixou de entrar na sua esfera jurídica, a qual foi destinada à diminuição do respetivo passivo, atendendo a que o produto da venda será distribuído pelos credores.

Ainda relativamente à venda de imóveis pela massa insolvente é também frequente o entendimento que estes rendimentos estarão sujeitos a isenção, por força do disposto no n.º 1 artigo 268.º do CIRE que determina que:

Os rendimentos e ganhos apurados e as variações patrimoniais positivas não refletidas no resultado líquido, verificadas por efeito da dação em cumprimento de bens e direitos do devedor, da cessão de bens e direitos dos credores e da venda de bens e direitos, em processo de insolvência que prossiga para liquidação, estão isentos de impostos sobre o rendimento das pessoas singulares e coletivas, não concorrendo para a determinação da matéria coletável do devedor.

Existe a tendência para entender que o legislador, ao isentar as mais-valias decorrentes de dação em cumprimento de bens aos credores, poderia, também, abranger os casos em que as mais-valias decorressem da venda dos imóveis a terceiros. Efetivamente, entende a jurisprudência que não, como ficou consignado, por exemplo, no Acórdão Processo n.º 0945/18.BEAVR de 10 de março (STA, 2021):



Não pode (...) sustentar-se que o legislador pretendia também abranger na isenção revista no n.º 1 do artigo 268.º do CIRE as mais-valias resultantes da venda de bens do devedor. Na verdade, a ser assim por certo o teria dito expressamente (...) tanto mais que as situações de venda serão mais vulgares que as de dação em pagamento ou cessão de bens aos credores. Por outro lado, nada permite concluir (...) que o legislador quisesse aplicar às situações em que há venda de bens (transferência de bens do insolvente para terceiros) tratamento idêntico àquele em que há transferência direta de bens da esfera patrimonial dos insolventes para a dos credores (...) (p.5).

Portanto, do artigo 268.º do CIRE resulta que não existe nenhuma isenção de imposto ou benefício fiscal para o caso de alienação de bens imóveis integrantes da massa insolvente. Por isso, as mais-valias realizadas entram na determinação da matéria coletável do devedor (SP), isto é, do insolvente.

Não obstante, a figura da dação em cumprimento poderá ter um enquadramento diferente. Assim, caso o alienante esteja em processo de insolvência, poderá, por força do artigo 268.º do CIRE, estar abrangido pela isenção, no que respeita à tributação da eventual mais-valia apurada. Neste caso, e como se mantém a obrigação declarativa, esta deverá ser feita no anexo G1 da Modelo 3, campo 5, com o código 3: “Alienação de imóveis isentos de tributação – imóveis alienados em processo de liquidação”. A dação em cumprimento de bens imóveis é, na sua essência, uma alienação onerosa sujeita a imposto e, portanto, suscetível de gerar mais-valias tributáveis. Neste contexto, em casos normais, será tratada como uma alienação normal, com os respetivos valores de aquisição e realização, despesas e encargos, correção monetária e reporte de perdas, nas exatas condições das alienações onerosas.



Por fim, a penhora dos bens imóveis. De acordo com o artigo 751.º da Lei n.º 41/2013 de 26 de junho (2013) - Código de Processo Civil (CPP), “a penhora começa pelos bens cujo valor pecuniário seja de mais fácil realização e se mostrem adequados ao montante do crédito do exequente”. De igual modo, e nos termos do artigo 601.º do CC, pelo cumprimento das obrigações respondem todos os bens do devedor suscetíveis de penhora, ou seja, passíveis de apreensão judicial para, através do seu valor, cobrir a dívida existente, retirando esses bens da disponibilidade do devedor. Em termos de tributação de mais-valias, como em tantas outras situações, e na falta de legislação clara e objetiva no nosso sistema fiscal, há que recorrer mais uma vez à jurisprudência. Veja-se, a propósito, o Acórdão do Processo 378/12.3BECTB de 05 de março, (Tribunal Central Administrativo Sul [TCAS], 2020):

A venda executiva encontra-se escrupulosamente regulada da lei, o que não poderia deixar de ser atendendo ao seu caráter coercivo, porém ela não deixa de ser uma venda (...) com a diferença de que neste caso o negócio não é celebrado voluntariamente pelo proprietário do bem, enquanto alienante, e o preço não fica inteiramente na sua disponibilidade, pese embora não deixe de constituir proveito próprio do dono de bem, já que tem por objeto a assunção de responsabilidades pecuniárias relativamente às quais, este, voluntária e esclarecidamente se obrigou e incumpriu ficando, das mesmas, desta forma liberado (§ III).

Corroboramos da conclusão deste Acórdão, que o regime aplicável à alienação coerciva de um imóvel em nada difere daquele que seria aplicado caso se tratasse de uma alienação voluntária.



5 – CAPÍTULO IV - AS MAIS-VALIAS IMOBILIARIAS NA EUROPA

Neste capítulo pretendemos analisar como os rendimentos provenientes da venda de imóveis são enquadrados nos diversos sistemas fiscais da Europa, estabelecendo uma comparação entre os países seguintes: Portugal, Espanha, França, Itália, Alemanha, Polónia, Bélgica, Suécia, Finlândia, Dinamarca, Holanda, Noruega e Luxemburgo.

A pesquisa foi elaborada com recurso a base documental – que se verificou muito escassa – e, maioritariamente, por consulta dos portais internacionais da *Deloitte*, da *PricewaterhouseCoopers*, da *KPMG*, e da *Ernest & Young*, além de um pequeno inquérito enviado a representantes da *Deloitte*, nos 13 países em estudo, porque anualmente as *Big Four*¹⁰ publicam relatórios sobre os diversos sistemas fiscais a nível mundial. Utilizámos, igualmente, os portais dos “serviços de finanças” dos países em questão. Em alguns casos, foi efetuado um contato direto com residentes em outros países, concretamente em Espanha, França e Itália.

Nesse sentido, propusemo-nos analisar algumas questões fundamentais, para os países em estudo, as quais conduziram a pesquisa para permitir efetuar uma comparação dos regimes das mais-valias obtidas por pessoas singulares. Com efeito, afloramos: as taxas (valores e tipo); a tributação em função do tipo de imóvel (HPP ou outra propriedade; rendimento sujeito e não isento; isenções; situações de delimitação negativa; com ou sem reinvestimento); a forma de determinação do ganho obtido (valor de realização, despesas, coeficiente de correção monetária e reporte de perdas); e a tributação dos não residentes.

Com base nos dados recolhidos foram elaborados alguns quadros que iremos analisar e concluímos este capítulo com uma simulação de caso.

¹⁰ Denominação usada para referir coletivamente as quatro maiores redes de serviços profissionais do mundo, nomeadamente nas vertentes de auditoria, tributação empresarial e singular, consultoria, finanças e serviços jurídicos.



5.1 – Taxas

Nas duas tabelas seguintes podemos ver quais as taxas de impostos sobre os rendimentos de mais-valias, de pessoas singulares que são praticadas nos países em análise e que incidem sobre este tipo de rendimentos, no ano de 2021. A tabela 8 apresenta o agrupamento dos países mediante o método de tributação, enquanto as tabelas 9 e 10, apresentam as taxas de uma forma mais detalhada.

Taxas Progressivas	Taxas Variáveis (patamares)
Portugal - 14,5% a 48% Espanha - 19% a 26% Itália (por opção) - 23% a 43% Alemanha - 0% a 45% Luxemburgo - 0% a 45,78%	Bélgica – 0%, 16,5% ou 33% Finlândia - 30% ou 34% Dinamarca - 27% ou 42%
Não tributado	Taxa Fixa
Holanda	França – 36,20% (19% + 17,20%) Polónia - 19% Suécia - 22% Noruega - 22% Itália (por opção) - 20%

Tabela 8 - Métodos e taxas de tributação



**Universidade de
Aveiro
Ano 2021**

PAÍS	Taxa aplicável a mais-valias imobiliárias	
PORTUGAL	progressiva 14,5% a 48%	
	Até 7.112,00€	14,50% 14,500%
	De mais de 7.112,00€ até 10.732,00€	23,00% 17,367%
	De mais de 10.732,00€ até 20.322,00€	28,50% 22,621%
	De mais de 20.322,00€ até 25.075,00€	35,00% 24,967%
	De mais de 25.075,00€ até 36.967,00€	37,00% 28,838%
	De mais de 36.967,00€ até 80.882,00€	45,00% 37,613%
	Superior a 80.882,00€	48,00%
ESPANHA	Progressiva de 19% a 26%	
	Até 6.000,00 €	19%
	De 6.000,00€ a 50.000,00€	21%
	De 50.000,00€ a 200.000,00€	23%
	Acima de 200.000,00€	26%
ITÁLIA	Progressiva 23% a 43% ou por opção taxa fixa de 20%	
	Até 15.000,00€	23%
	De 15.001,00€ a 28.000,00€	27%
	De 28.001,00€ a 55.000,00€	38%
	De 55.001,00€ a 75.000,00€	41%
	Acima de 75.001,00€	43%
ALEMANHA	Progressiva 0% a 45%	
	Até 9.745,00€	0%
	De 9.745,00€ até 57.918,00€	14% a 42%
	De 57.918,00€ a 274.612,00€	42%
	Acima de 274.612,00€	45%
LUXEMBURGO	taxas progressivas de 0% a 42% para imóveis detidos por menos de 2 anos para imoves detidos por mais de 2 anos, a taxa aplicável e reduzida em 50%.	
	Até 11.265 euros	0%
	De 11.266,00€ até 13.137,00€	8%
	De 13.138,00€ até 15.009,00€	9%
	De 15.010,00 € até 16.881,00€	10%
	De 16.882,00€ até 18.753,00€	11%
	De 18.754,00€ até 20.652,00€	12%
	De 20.653,00€ até 22.569,00€	14%
	De 22.570,00€ até 24.513,00€	16%
	De 24.514,00€ até 26.457,00€	18%
	De 26.458,00€ até 28.401,00€	20%
	De 28.402,00€ até 30.345,00€	22%
	De 30.346,00€ até 32.289,00€	24%
	De 32.290,00€ até 34.233,00€	26%
	De 34.234,00€ até 36.177,00€	28%
	De 36.178,00€ até 38.121,00€	30%
	De 38.122,00€ até 40.065,00€	32%
	De 40.066,00€ até 42.009,00€	34%
	De 42.010,00€ até 43.953,00€	36%
De 43.954,00€ até 45.897,00€	38%	
De 45.898,00€ até 100.002,00€	39%	
De 100.003,00€ até 150.000,00€	40%	
De 150.001,00€ até 200.004,00€	41%	
	Acima de 200.004,00€	42%

Tabela 9 - Taxas progressivas



PAÍS	Taxa aplicável a mais-valias imobiliárias
BÉLGICA	Taxas fixas: 0%, 16,5% ou 33% Depende do tipo de imóvel e dos anos de detenção
FINLÂNDIA	Até 30.000€ de ganho, taxa fixa de 30% Ganhos acima 30.000€, taxa fixa de 34%
DINAMARCA	Até de ganho 56.000 DKK (+/- 7.500,00€) 27% Acima de ganho 56.500 DKK (+/- 7.500,00€) 42%
HOLANDA	Não tributado
FRANÇA	Fixa 19% + taxa social 17,2% Para ganhos superiores a 50.000,00€ (na venda de imóveis que não sejam terrenos para construção), acresce uma sobretaxa progressiva que poderá ir de 2% a 6% (limites não apurados)
POLONIA	Taxa fixa 19%
SUÉCIA	Taxa fixa de 22%
NORUEGA	Taxa fixa 22%

Tabela 10 - Outras taxas

Verificamos, pela tabela 8, que Portugal, Espanha, Alemanha, Luxemburgo e Itália utilizam as taxas progressivas, embora neste último país exista um regime de opção que permite que o contribuinte possa escolher ser tributado por uma taxa fixa de 20% (devendo esta opção ser requerida e definida em notário, na data da escritura).

Portugal é o único país da nossa amostra que utiliza taxas marginais, conforme exposto na tabela 9. Verificamos também que o limite superior de Portugal é o mais alto de toda a amostra (48%), não tendo, no entanto, significado de maior tributação como veremos ao longo deste capítulo. Aliás, alguns países, como a França por exemplo (ver tabela 10), aplicam algumas outras taxas relacionadas, por exemplo com solidariedade, igreja, assistência social, e, ainda assim, a taxa máxima continua inferior à taxa máxima praticada em Portugal.

De todos os países analisados, verificamos (veja-se tabela 9) que o Luxemburgo é o país que apresenta um maior número de escalões o que permite, em nossa opinião, uma tributação mais ajustada ao nível de rendimentos do que aqueles que, à semelhança de Portugal, possuem menos escalões. Países como Bélgica, Finlândia e Dinamarca, apesar de terem taxas progressivas, têm patamares bem definidos e utilizam unicamente dois ou três níveis de tributação, pelo que as



classificámos, na tabela 8, como países com taxas variáveis.

O tipo de ganhos em estudo é tributado a uma taxa fixa na França, Polónia, Suécia e Noruega, verificando-se que a Polónia é o país que apresenta a taxa mais baixa (19%) e a França, considerando que estes ganhos também estão sujeitos a uma taxa social, é o país que apresenta a taxa mais elevada (36,20%), como consta do resumo das tabelas 8 e 10.

Na Holanda o rendimento obtido pela venda de imóveis de qualquer natureza, não é tributado, conforme consta da tabela 8.

5.2 – Tributação por tipo de imóvel

Consideramos que existe um outro fator que se afigura mais determinante e que gera maiores diferenças nos vários ordenamentos jurídicos europeus. Em Portugal, o facto de a venda do imóvel se referir a HPP do SP, além da isenção prevista no regime transitório aplicável aos artigos que não sejam terrenos para construção, e o benefício atribuído pelo reinvestimento e/ou amortização de empréstimo bancário, como abordámos anteriormente, o proprietário não tem qualquer outra isenção ou benefício aquando da sua venda, que seja relacionada com a sua posse e/ou o período durante o qual a deteve.

Em contrapartida, na maioria dos países analisados, a venda da HPP é isenta de tributação ainda que, em alguns casos, mediante condições, existido na maior parte deles uma dependência entre essa isenção e o período durante o qual o imóvel esteve afeto à HPP dos vendedores e, mesmo não sendo HPP, também ao número de anos em que foi detido.

Analisemos então a tabela 11.



PAÍS	Venda da HPP	Venda de outras propriedades
PORTUGAL	reinvestimento em HPP nos 24 meses anteriores ou 36 posteriores	
	amortização de empréstimo	
	norma transitória - isenta se adquirida antes de 01/01/1989 - exceto terrenos para construção	
	ganho tributado em 50% do seu valor, mas podendo ser tributados em 100% (caso tenha beneficiado de apoios concedidos pelo estado, mediante certas condições)	
ESPAÑA	idade do SP acima de 65 anos-isenta reinvestimento em HPP e permanente nos 24 meses anteriores ou posteriores amortização de empréstimo	todas as propriedades adquiridas até dezembro de 1996 têm um bônus de 11% que somente será aplicável aos rendimentos produzidos até janeiro de 2006. Qualquer aumento subsequente no valor do imóvel não incluirá aquela redução do imposto e será tributado à alíquota normal. Para que a propriedade ou bem possa usufruir deste bônus, o valor de compra deve ter sido superior a 400.000.00€
ITALIA	isenta desde que tenha sido HPP durante a maior parte do tempo de propriedade	Isenta desde que seja propriedade com mais de 5 anos
ALEMANHA	isenta desde que tenha sido HPP no ano da venda e nos dois anteriores	isenta desde que a propriedade seja detida por mais de 10 anos e isenta desde que o ganho total do ano seja inferior a 600€/ano
LUXEMBURGO	isenta	taxas gerais aplicáveis desde que o período de detenção seja até 2 anos. Após os dois anos pode ser deduzido um valor de 50.000,00€ por cada SP em cada período de 10 anos. Se for adquirido por herança direta e foi HPP dos ascendentes, pode ter uma dedução adicional de 75.000,00€. Em condições específicas, a tributação das mais-valias provenientes da alienação de propriedade pode ser diferida se for utilizada para financiar a aquisição de uma nova propriedade localizada no Luxemburgo. Se a detenção do imóvel for superior a 10 anos, aplica-se metade das taxas normais.
BÉLGICA	isenção desde que seja HPP por mais de 12 meses	se o imóvel (edifício) for detido por período inferior a 5 anos - 16,5% se o imóvel (terreno) for detido por período inferior a 8 anos - 33,50% se o imóvel for detido por mais de 8 anos, a venda é isenta.
FINLÂNDIA	isenta desde que seja HPP por mais de dois anos	tributado a taxas gerais
DINAMARCA	lote for inferior a 1400 m ² - isenta. Se a HPP servir também de sede a uma empresa e a área afetada a HPP for pelo menos 50%, a venda será isenta independentemente do tamanho.	aquisições após 1/01/1999 - tributadas como rendimento pessoal ou como rendimento capital. Existe um regime transitório para aquisições antes de 1999 (condições não apuradas)
		regime idêntico à HPP, mediante o tamanho da propriedade (inferior a 1400m ²). Se for um terreno maior e for loteado para venda, ficando cada lote com tamanho inferior, será tributado (considerada uma medida antiabuso)
HOLANDA	não tributado	
FRANÇA	isenta	é isenta se detida por mais de 22 anos, mas a partir do sexto ano vai reduzindo a taxa (entre o 6º e 21º anos reduz 6% ao ano, no 22º ano, 4%.
		é isenta se o ganho for inferior a 15.000,00€
		se o valor for reinvestido na compra de HPP nos 24 meses posteriores e desde que não tenha sido HPP nos 4 anos anteriores é isenta
POLÓNIA	isenta desde que a propriedade seja detida por mais de 5 anos	
	isento se for reinvestimento em HPP e permanente no prazo de 3 anos	
	amortização de empréstimo	
SUÉCIA	possibilidade de diferir a tributação do ganho mediante o investimento num novo imóvel na Suécia, na UE ou EEE, com o pagamento de juros sobre o ganho - rendimentos englobados nos rendimentos capital.	
NORUEGA	isenta se foi HPP por mais de um ano, durante os 24 meses anteriores a venda	isenta se foi propriedade por mais de dois anos ou se foi usada como HPP no período dos dois anos anteriores à venda por, pelo menos, um ano

Tabela 11 - Tributação do rendimento por tipo de imóvel



Verificamos que Luxemburgo, Holanda e França não tributam os ganhos obtidos pela alienação da HPP, não impondo, para o efeito, qualquer condição.

Outros países, como Itália, Alemanha, Bélgica, Finlândia, Polónia e Noruega relacionam a isenção com a condição de a propriedade ser, ou ter sido HPP, num determinado período de tempo. No caso da Itália, a informação refere “maior parte do tempo”, não estabelecendo qualquer limite, o que significa que, na prática, basta um único dia para uma venda ser isenta ou não. Na Bélgica o período mínimo é de 12 meses.

Questionamos se estas condições estarão relacionadas com as características dos países. Por exemplo, o facto de a Bélgica ser um país com alta densidade populacional, faz antever que haja maior propensão à troca de habitação. Além disso, nesse país, independentemente do período de detenção, não existe tributação sobre as mais-valias realizadas em caso de expropriação do imóvel. Apurámos também uma significativa alteração verificada, em 2019, na Bélgica relativa à regulamentação do pagamento do imposto em caso de herança ou doação: o período de 5 anos (a partir do qual a tributação é isenta) é contado não a partir da morte do “autor da herança”, mas a partir do momento em que o próprio adquiriu a propriedade, o que, na prática, beneficia os SP tornando estas vendas isentas na sua maioria.

Concluimos que existem outros fatores que influenciam a tributação dos ganhos de mais-valias: a Espanha isenta os SP que tenham mais que 65 anos e a Dinamarca atribui isenção mediante a área dos lotes vendidos.

Quanto à Suécia, não foram encontradas evidências que haja uma relação com o período de detenção dos imóveis. Todavia, nesse país vigora um sistema único no âmbito da nossa amostra: a possibilidade de diferir essa tributação. Tal facto permite optar por pagar o imposto sobre os ganhos ou pagar juros sobre esse valor, a uma taxa definida anualmente, até que seja feita o reinvestimento numa nova propriedade, como se de um investimento se tratasse, dando a estes rendimentos um tratamento idêntico ao existente para os rendimentos de capital.



Em relação ao montante sobre o qual incidirá a tributação (mais-valia apurada e realizada), apenas se verifica, em Portugal, a tributação parcial: 50% dos ganhos obtidos (cumprindo os requisitos do artigo 43.º do CIRS). Não se encontrou, nos países da amostra, nenhum sistema idêntico.

Em relação ao regime de reinvestimento, tal como em Portugal, também Espanha, Luxemburgo, França, Polónia e Suécia, consagram-no, sendo que, unicamente, Portugal e Espanha o aplicam com efeitos retroativos, embora não tenha sido possível apurar qual o prazo imposto pela lei na Polónia. Em resumo apresentamos a tabela 12.

Venda de HPP isenta sem condições	Venda de HPP isenta mediante período de afetação
Luxemburgo Holanda França	Itália "maior parte do tempo" Alemanha - 3 anos Bélgica - 1 ano Finlândia - 2 anos Polónia - 5 anos Noruega - 3 anos
Venda de HPP isenta mediante idade dos vendedores	Venda de HPP isenta mediante tamanho da propriedade
Espanha - 65 anos	Dinamarca - <1400 m ²

Tabela 12 - Condições para isenção na venda da HPP

No caso da Suécia, não conseguimos apurar se existe alguma relação entre o número de anos afetos a HPP e uma isenção ou redução na tributação da mais-valia apurada. Em Portugal essa relação não existe¹¹. Na generalidade dos países, o período pelo qual a habitação foi afeta à morada do agregado familiar, para efeitos fiscais, parece ser uma forma de os SP ilidirem de alguma forma o pagamento de impostos. Um estudo efetuado por Agarwal et al. (2020) realizado na China, poderá facilmente transpor-se para qualquer outro ordenamento, mesmo na Europa. Nesse país, as alienações de imóveis que foram propriedade dos SP num período acima de 5 anos são tributadas a um regime mais favorável. Os autores apresentam evidência de que após o aumento do imposto sobre mais-

¹¹ Contudo, se considerarmos que a HPP foi adquirida antes de 01/01/1989, desde que na altura da alienação seja HPP, ela ficará isenta ao abrigo do regime transitório já abordado neste trabalho.



valias, as transações destes bens quando detidos há mais de 5 anos são superiores face às realizadas quando a detenção é menor. No caso dos países em análise no nosso trabalho, que condicionam a isenção ao período de detenção e existindo o devido aconselhamento, poderemos inferir que os proprietários irão preferir vender depois de decorrido esse período mínimo de detenção, que em alguns casos é extremamente baixo (12 meses, por exemplo, na Bélgica).

Em relação à alienação de outro tipo de imóveis dos SP, pode verificar-se pelo exposto tabela 13, que também neste caso e na maioria dos países existe uma isenção mediante o número de anos em que o imóvel é detido pelos SP. De facto, a maioria desses países atribui relevância ao tempo de detenção dos imóveis, sendo irrelevante o tempo de uso. Em Portugal, os ganhos de mais-valias pela alienação desses imóveis, são sujeitos às taxas progressivas do artigo 68.º do CIRS, sem qualquer outra atenuante, além da possível redução em 50% do ganho e do regime transitório, à semelhança da Finlândia onde também não há qualquer regime especial para a tributação dos ganhos sobre a venda de outros imóveis que não tenham sido HPP.

Espanha, também possui um regime transitório que permite aplicar um coeficiente de redução a bens adquiridos antes de 31 de dezembro de 1996, mas somente à diferença entre o valor de aquisição e o valor do bem (considerado para efeitos fiscais), à data de 19 de janeiro de 2006. Na prática, os SP terão que declarar as vendas com dois “momentos” de aquisição. Não foi possível determinar qual a duração deste regime transitório.

No Luxemburgo, a legislação fiscal concede uma isenção parcial no valor de 50.000,00€ por cada período de 11 anos e por cada SP (que poderá ser renovado por novo período, após o seu decurso). Neste país está, igualmente, previsto um abatimento de 75.000,00€ por cada SP, no caso de se tratar de heranças em linha reta, desde que os imóveis tivessem sido HPP dos autores da herança. Se o período de propriedade for superior a dois anos, a mais-valia é tributada somente por metade da taxa normal.



Todos os outros países limitam a tributação do ganho obtido, mediante o período de propriedade do imóvel, ou, como no caso da Noruega, ao tamanho do lote vendido. Também neste caso, em relação à Suécia, não foi possível apurar qualquer isenção/redução da tributação.

Resumidamente, e conforme concluído também por Moraes (2019), quando a propriedade dos imóveis é mantida por um determinado período, não há lugar a tributação da mais-valia ou a tributação é mais baixa, conforme tabela 13.

Venda de outras propriedades isenta/reduzida mediante período de posse	
Itália	5 anos
Alemanha	10 anos Ganhos inferiores a 600€
Bélgica	5 anos para edifícios 8 anos para terrenos
França	23 anos (diminui a partir do 6º ano) Isenta se o ganho inferior a 15.000,00€ Possibilidade de reinvestimento
Polónia	5 anos Possibilidade de reinvestimento
Noruega	2 anos

Venda de outras propriedades isenta/reduzida mediante outras condições	
Portugal	Regime transitório
Espanha	Regime transitório
Luxemburgo	Isenção de 50.000,00€ por cada 11 anos Isenção de 75.000,00€ sobre heranças Possibilidade de reinvestimento Detenção superior a 10 anos
Dinamarca	<1400 m2
Holanda	Não tributado

Tabela 13 - Condições para isenção/redução - outras propriedades

5.3 – Apuramento do ganho tributável

Neste ponto abordamos a forma de cálculo para o apuramento do ganho/rendimento que será sujeito a tributação, ao eventual reporte de perdas, à aplicação de coeficientes de correção monetária e quais as despesas e encargos que são aceites como dedução à matéria coletável. Na tabela 14 apresentamos as informações que nos foram possíveis obter.



Em relação às deduções à coleta é uma informação bem mais complexa e de difícil recolha, porque para termos dados concretos, reais e verdadeiros, teríamos de ter um bom conhecimento de todo o regime fiscal dos países analisados. Não obstante, verificamos que existem deduções relacionadas com as situações pessoais e familiares, incentivos e benefícios fiscais, tal como em Portugal. Pela sua complexidade, restringimos a recolha de informação aos fatores que permitem deduzir ao rendimento que será tributável pela mais-valia obtida.

País	Reporte de perdas	Tributação do saldo mais e menos valias	Correção monetária	Despesas e encargos
PORTUGAL	5 anos - mesma categoria de rendimentos	Sim	Sim	Compra, venda e melhorias no imóvel
ESPAÑA	4 anos - mesma categoria de rendimentos	Sim	Sim	Despesas com a venda, juros de empréstimos, impostos, depreciações
ITALIA	Mesma categoria de rendimentos (período não apurado)	Não	Não apurado	Custos adicionais de aquisição (honorários notariais, impostos, etc.)
ALEMANHA	Desde o ano anterior e até que se esgote	Sim	Não apurado	Custos notariais, impostos, comissões de venda, conservação
LUXEMBURGO	No mesmo ano e noutras categorias	Sim	Sim	Não apurado
BÉLGICA	Não apurado	Sim	Não apurado	
FINLANDIA	5 anos (não apurado se é também noutras categorias)	Por opção	Não apurado	Pode ser deduzido o maior de 2: custo de aquisição ou 20% do valor da venda que pode ser 40% se a propriedade for detida por menos de 10 anos.
DINAMARCA	Não apurado	Sim	Não apurado	Amortização de empréstimo
HOLANDA	N/A	N/A	N/A	N/A
FRANÇA	Não	Não	Não apurado	Despesas com a compra e venda e melhorias no imóvel, indemnizações pagas para desonerar o imóvel,
POLONIA	Não apurado	Sim	Não apurado	Despesas com a compra e venda e conservação do imóvel
SUÉCIA	Dedutíveis em outras categorias na forma de um crédito fiscal, que poderá ser de 30% do seu valor (perdas inferiores a 9.800,00€) ou 21% (perdas superiores a 9.800,00€). Não transporta para anos seguintes	Sim	Não apurado	Não apurado
NORUEGA	Sim e noutras categorias (período não apurado)	Sim	Não apurado	Não apurado

Tabela 14 - Deduções à matéria coletável ou ao rendimento



Em relação ao reporte de perdas, o Luxemburgo, Suécia e Noruega permitem que as perdas sejam consideradas para redução dos rendimentos de outras categorias, designadamente nos rendimentos do trabalho, mas apenas no ano em que são geradas, ainda que, no caso da Noruega, não tenha sido possível apurar qual o período. Alemanha é o único país que permite que a perda seja imputada ao ano anterior, ao corrente e no futuro, sem data-limite e até que se esgote, embora exista, neste país, um limite anual que não nos foi possível apurar. Portugal e Finlândia são os países que permitem um maior período (fixo) para esse reporte, 5 anos, embora a limitação do abatimento à mesma categoria tenha como consequência que, muitas vezes, essa perda possa não ser aproveitada.

Na maioria dos países analisados, a fórmula de cálculo tem por base a diferença entre o valor da venda e o valor de aquisição, tributando o saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias, exceto a França e a Itália que desconsideram a menos-valias eventualmente existente. A Finlândia permite ao contribuinte fazer a opção entre deduzir ao valor de realização o valor de aquisição ou uma percentagem do valor do ganho, que poderá ser de 40% caso a propriedade seja detida por um período superior a 10 anos.

Em relação à correção monetária constatámos que existe, pelo menos, em Portugal, Espanha e Luxemburgo, sendo que em Portugal sabemos que se aplica quando está decorrido um período de mais de 24 meses entre a data da aquisição e a data da alienação ou afetação.

Na maioria dos países analisados, os custos com impostos e notariado, os custos incorridos com a compra e venda, as despesas com obras de conservação e melhoramento, incorridos e devidamente documentados são considerados como componente negativa, na fórmula de apuramento do valor tributável. No caso da Espanha são também considerados os juros suportados com empréstimos para a compra dos imóveis e as suas depreciações.

Em todos os países analisados, a tributação aplica-se ao ganho realizado, obedecendo, à semelhança de Portugal, ao princípio da realização, isto é, o



ganho é tributado quando realizado. Porém, como já salientámos, o regime da Suécia permite, igualmente, que o ganho seja tributado como um “ganho presumido”, a uma determinada taxa de juro em vigor, como se de um investimento financeiro se tratasse, desviando-se assim, ainda que ligeiramente, do princípio da realização.

5.4 – Tributação de não residentes

Em certos casos, um SP pode ser considerado residente fiscal em dois países, podendo ambos exigir o pagamento de impostos sobre a totalidade do rendimento auferido em vários países (rendimento global). Felizmente – assumimos nós – a grande maioria dos países dispõe já de acordos que permitem, entre si, eliminar a dupla tributação e determinar em que país esse indivíduo é residente, sendo assim definido qual o “país de residência” e o “país da fonte”.

Em todos os países analisados, os residentes são tributados pela globalidade dos seus rendimentos e os não residentes, são tributados somente pelos rendimentos obtidos no “país da fonte”.

A generalidade dos países consagra os 183 dias de permanência no território para que um SP seja considerado aí residente e tributado pela globalidade dos seus rendimentos. Bélgica, Holanda e França, apesar de não estipularem um período mínimo, impõem que o indivíduo tenha o seu “centro de interesses” aí localizado. Os fatores usados para aferir essa condição, geralmente, são: possuir residência habitual da pessoa ou família, ter nesse país o seu centro de interesses económicos, estar registado nas autoridades locais, manter contas bancárias e outros ativos. Portanto, consideramos que “centro de interesses” é um conceito, efetivamente, semelhante ao existente em Portugal para definir “residente”. A maioria dos tratados para evitar a dupla tributação entre países, define métodos e critérios e serão esses os usados em caso de litígio.

Quanto ao regime de “Residente Não Habitual”, tal como o conhecemos em Portugal, e embora não tenha sido efetuada nenhuma pesquisa específica nesse



sentido, não se encontraram evidências que exista em todos os países da amostra, embora tenhamos verificado que existe, por exemplo, em Espanha. Este regime, também ele transitório, foi implementado, em Portugal, por razões extrafiscais, com o principal objetivo de atrair cidadãos estrangeiros que aqui quisessem fixar a sua residência, com o único intuito de aumentar o consumo interno pela sua presença. No entanto, analisando os acordos existentes, este regime especial de IRS, “impede” que outros países tributem os rendimentos dos SP que fixem a sua residência em Portugal, ao mesmo tempo que Portugal também não o faz ao abrigo desse mesmo regime e, nesse sentido, alguns acordos estão já a ser revogados, como é o caso dos acordos celebrados com Suécia e Finlândia.

Em Portugal, os não residentes são tributados à taxa fixa de 28%, ou, por opção, e desde que residam num país da UE ou da EEE, podem ficar sujeitos a uma tributação de 50% do ganho, desde que englobem também os rendimentos obtidos no estrangeiro, conforme decorre do artigo 72.º do CIRS, n.º 14 e 15.

Em Espanha, o comprador de um imóvel deve deduzir à cabeça 3% do preço pago e depositá-lo nas autoridades fiscais locais. Esta retenção é tratada como um pagamento antecipado de imposto sobre ganhos para o vendedor não residente que deve ser representado, formalmente na transação, por advogado ou representante legal. Estes rendimentos são tributados a uma taxa de 19% para residentes de outros estados-membros da UE com os quais exista um intercâmbio efetivo de informações fiscais. Se residir fora da UE, a taxa aplicável é de 24%.

No Luxemburgo, os ganhos destas mais-valias obtidos por indivíduos não residentes, estão sujeitos a tributação às mesmas taxas progressivas de imposto sobre o rendimento pessoal, mas com um imposto médio mínimo aplicável, abaixo de um certo nível de rendimento: i) para ganhos de curto prazo (até dois anos) 15% mais acréscimo do imposto de 7% a 9% (para fundo de desemprego); ii) para ganhos de longo prazo (superior a 2 anos) 7,5% mais acréscimo do imposto de 7% a 9% (para fundo de desemprego). Os não residentes não estarão



sujeitos ao acréscimo de 1,4% para o sistema de segurança social. Não foi possível, todavia, saber qual o patamar de rendimento para aplicação desta taxa mínima.

Quanto à Bélgica, os não residentes são tributados apenas sobre os rendimentos obtidos nesse país, mas as taxas de imposto são iguais para contribuintes residentes e não residentes. Os rendimentos isentos e as deduções pessoais são, em princípio, aplicáveis tanto a residentes como a não residentes, embora para os segundos estas isenções e deduções só sejam aplicáveis desde que obtenham, pelo menos, 75% do seu rendimento global, na Bélgica. Além disso se tiverem a sua residência fiscal noutro Estado-Membro da UE e do EEE, podem ter direito a benefícios fiscais regionais na Bélgica.

Por sua vez, na Holanda, à semelhança do regime para os residentes, as mais-valias imobiliárias auferidas por não residentes, não são tributáveis.

O ganho relacionado com a alienação de uma propriedade por um não residente, na França, pode ser isento de tributação se o indivíduo foi residente nos 10 anos anteriores à venda, ou se o imóvel tiver sido alugado no ano anterior a essa transação. Esta isenção é limitada a uma propriedade por família e a 150.000,00 € de ganho líquido. A isenção também pode ser estendida a cidadãos de países não pertencentes à UE e ao EEE, que incluíram uma cláusula de não discriminação, no seu tratado fiscal assinado com a França.

Na Polónia, os não residentes não são obrigados a pagar imposto sobre doações e heranças, se os bens móveis e os direitos de propriedade forem herdados ou doados no território polaco, desde que o doador não seja residente nesse país e não tenha cidadania polaca. Relativamente aos outros imóveis, não foi apurado em concreto o regime de tributação, mas, na falta de exceções, presume-se que o seja pelas taxas normais (19%).

Na Suécia, estes rendimentos de não residentes são também tributados a uma taxa fixa de 22%.



Na Finlândia, aplica-se uma taxa de imposto progressiva de 30% (rendimentos até 30.000,00€) ou 34% (acima de 30.000,00€), à semelhança dos residentes.

Na Dinamarca, por um lado, os indivíduos que não fixarem aí a sua morada (residência fiscal) são automaticamente sujeitos à total tributação fiscal dinamarquesa a partir do primeiro dia de sua estada, caso permaneçam nesse país por, pelo menos, seis meses consecutivos. Por outro lado, se intercalarem com alguns períodos fora, interrompem essa contagem e mantêm a sua condição de não-residente.

Na tabela 15 apresentamos o resumo do exposto.

País	Residentes	Taxa aplicável a não residentes
Portugal	+183 dias	28% ou taxas gerais (14,5% a 48%)
Espanha	+183 dias	19% (fora da UE - 24%). Retenção obrigatória de 3% do valor da venda
Itália	+183 dias	Não apurado
Alemanha	+183 dias	Não apurado
Luxemburgo	+183 dias	22% a 45,78% (até 2 anos posse) - 14,5% a 45,78% (mais de 2 anos posse)
Bélgica	não especificado	16,5% ou 33% = residentes desde que tenham 75% rendimentos na Bélgica
Finlândia	+183 dias	30% ou 34% = residentes
Dinamarca	+183 dias	27% ou 42% = residentes
Holanda	Não especificado	Não tributado = residentes
França	Não especificado	Pode ser isenta. Quando tributada = residentes
Polónia	+183 dias	19% = residentes
Suécia	+183 dias	22% = residentes
Noruega	+183 dias	Não apurado

Tabela 15 - Tributação de não residentes

5.5 – Simulação da liquidação do imposto

Por fim, apresentamos uma simulação da tributação para os vários ordenamentos, de modo que seja melhor percecionado o posicionamento de Portugal no âmbito do regime das mais-valias imobiliárias em sede de IRS.

Para o efeito, foi considerado um saldo positivo de mais-valia realizado de 200.000,00€, e, para igualdade de condições, consideramos que não há reinvestimento nem amortização de eventuais empréstimos bancários, além de



desconsideramos qualquer efeito de correção monetária e dedução de despesas ou perdas acumuladas, assim como quaisquer outros rendimentos de outras categorias e eventuais deduções previstas nos vários ordenamentos.

Os resultados obtidos encontram-se na tabela 16 (valores em euros).

País	% do ganho tributado	Detido > 1 ano		Detido > 5 anos		Entre 5/8 anos	Detido > 10 anos		Detido > 25 anos	
		HPP	Outro	HPP	outro		HPP	outro	HPP	outro
PORTUGAL	50%	33 664,07	33 664,07	33 664,07	33 664,07		33 664,07	33 664,07	33 664,07	33 664,07
ESPAÑA	100%	44 880,00	44 880,00	44 880,00	44 880,00		44 880,00	44 880,00	44 880,00	44 880,00
ITALIA	100%	isenta	40 000,00	isenta	isenta		isenta	isenta	isenta	isenta
ALEMANHA	100%	isenta	66 278,00	isenta	66 278,00		isenta	isenta	isenta	isenta
LUXEMBURGO	100%	isenta	59 101,34	isenta	59 101,34		isenta	29 550,67	isenta	29 550,67
BÉLGICA	100%	isenta	33 000,00	isenta	67 000,00	67 000,00	isenta	isenta	isenta	isenta
FINLÂNDIA	100%	66 800,00	66 800,00	isenta	66 800,00		isenta	66 800,00	isenta	66 800,00
DINAMARCA	100%	isenta	isenta	isenta	isenta		isenta	isenta	isenta	isenta
HOLANDA	0%	isenta	isenta	isenta	isenta		isenta	isenta	isenta	isenta
FRANÇA ¹²	100%	isenta	72 400,00	isenta	68.056,00		isenta	46.336,00	isenta	isenta
POLÓNIA	100%	38 000,00	38 000,00	isenta	isenta		isenta	isenta	isenta	isenta
SUÉCIA	100%	44 000,00	44 000,00	44 000,00	44 000,00		44 000,00	44 000,00	44 000,00	44 000,00
NORUEGA	100%	isenta	44 000,00	isenta	isenta		isenta	isenta	isenta	isenta

Tabela 16 - Simulação

Relativamente aos valores apresentados, tecemos as considerações seguintes:

- No caso da Itália, consideramos que foi feita opção pela taxa fixa de 20%, conforme previsto naquele ordenamento. Caso fosse tributado pelas taxas gerais, o valor inscrito seria de 79.170,00€ e não 40.000,00€;
- Quanto à Dinamarca, consideramos um lote com área inferior a 1.400 m². Se fosse superior, o valor seria 82.875,00€ em todos os anos e para qualquer imóvel, HPP ou não;
- Poucos países (Portugal, Espanha, Suécia e, eventualmente, Dinamarca), mantêm a tributação igual ao longo do tempo, sem distinção por tipo de

¹² Existe uma dedução fiscal de 6% ao ano a partir do 6º ano. Assim, sobre ao imposto a pagar, terá um desconto de 6%, 12%, 18%, 24%, ou superior conforme o número de anos. No exemplo foi considerado um desconto de 6% no ano 6 e de 36% no ano 11. As contribuições (17,20%) também têm redução, mas essa redução não foi considerada por não ter sido possível saber as alíquotas aplicáveis.



imóvel;

- Após os 5 anos de propriedade, apenas a Espanha, Suécia, Bélgica (até aos 8 anos) e, possivelmente, a Dinamarca (se forem lotes com área superior a 1400m²), se tornam mais penalizadores que Portugal e, note-se, que este último tributa apenas 50% do ganho.

Em conclusão, verificamos que nos Estados analisados, a tributação é tanto maior quanto menor for o número de anos de posse dos imóveis. O facto de, em Portugal a tributação incidir sobre 50% do ganho, não significa menos imposto a pagar. Caso os cálculos fossem efetuados sobre 100% da mais-valia apurada, o valor do imposto, em Portugal, seria dos mais elevados de toda a amostra. Desconsiderando todos os regimes que se possam aplicar, em igualdade de circunstâncias, Portugal não poderá ser considerado um território convidativo em termos de investimento imobiliário.

No entanto, não podemos afirmar que esta simulação seja completamente realista, porque temos noção que, ao declarar os rendimentos pessoais, existem outros fatores que influenciam a tributação.

Importa, contudo, salientar o facto de, em Portugal, estes rendimentos serem de englobamento obrigatório o que na prática, se traduz numa maior tributação de todas as classes de rendimento do SP. Um fator decididamente negativo, em nosso entender, é o facto de não ter qualquer influência o número de anos em que o imóvel esteve afeto à HPP ou foi detido pelo SP. Excluimos desta ideia o regime transitório (não abrange terrenos para construção), que se esgotará naturalmente no tempo; note-se que, em 2021, estaríamos a vender propriedades detidas pelo SP há mais de 32 anos.

O objetivo desta comparação era, tão só, posicionar Portugal face a 12 territórios da Europa e concluimos, apesar das inúmeras dificuldades na recolha de informação, que efetivamente o regime português não é favorável. Desta comparação que se pretendia quantitativa e qualitativa, verificamos que todos os países economicamente mais desenvolvidos, têm regimes de tributação mais



favoráveis, porquanto relacionam o facto de serem HPP ou de serem detidos por determinado número de anos, com a tributação do ganho obtido na sua venda. Holanda, não tributando de todo este tipo de ganhos, verifica-se ser o país mais convidativo ao investimento imobiliário. Relativamente ao imposto a pagar, e apesar de todos os países sujeitarem a tributação 100% do ganho (ao contrário de Portugal), ainda assim, verifica-se que o imposto é mais baixo, em igualdade de circunstâncias. Nos poucos casos em que este é mais elevado, importa ressaltar também, o “valor do dinheiro” e as condições socioeconómicas, que são incomparáveis, relativamente a outros países, nomeadamente Portugal.

Relativamente à complexidade, por um lado, nos países ditos “mais desenvolvidos”, verificamos que os regimes de tributação são lineares, simples e relativamente claros na aplicação, com taxas fixas e condições bem definidas. Por outro lado, os sistemas fiscais que se verificaram mais complexos foram Portugal, Espanha, França e Luxemburgo, porque possuem diversos regimes, optativos ou não, mas que só poderão ser aproveitados em benefício dos SP, com a ajuda de um profissional devidamente capacitado.



6 – CONCLUSÕES

Os objetivos desta dissertação centraram-se em dar uma visão da evolução e do tratamento fiscal das mais-valias imobiliárias, em sede de IRS, em Portugal, e posicionar o regime fiscal português no âmbito dos regimes existentes em alguns países da Europa.

Para o efeito, no capítulo 1 efetuámos um estudo retrospectivo, desde o início da tributação dos rendimentos pessoais até à atualidade, com especial enfoque para as alterações mais significativas e relativas ao objeto do nosso estudo. No capítulo seguinte abordámos o conceito de mais-valia, como sendo um ganho ocasional ou fortuito e que não resulta de uma atividade regular do SP, enquadrando-se a sua tributação segundo o princípio da realização. Em continuação definimos os factos suscetíveis de gerar rendimentos de categoria G, assim como qual o momento em que tais rendimentos são, efetivamente, sujeitos a tributação. Seguidamente, no capítulo 4 analisámos casos menos frequentes e, por esse motivo, mais suscetíveis de gerarem dúvidas. Com o auxílio de alguns exemplos práticos, clarificámos, de acordo com a legislação disponível, o seu correto enquadramento. Por fim, no capítulo 5, efetuámos uma comparação entre alguns países da Europa: Portugal, Espanha, Itália, Alemanha, Luxemburgo, Bélgica, Finlândia, Dinamarca, Holanda, França, Polónia, Suécia e Noruega.

Em relação ao primeiro objetivo, concluímos que existiram duas reformas fundamentais e marcantes no sistema fiscal português relativamente ao rendimento de pessoas singulares: 1988 e 2014. A reforma fiscal de 1988, “cumpriu a finalidade de introduzir o conceito unitário de tributação do rendimento, promovendo uma alteração de importância fundamental na longa história da fiscalidade portuguesa” (Azevedo, 2011, p. 203). Para Morais (2015), a reforma de 2014 “sem prejuízo dos ajustamentos cuja necessidade o futuro ditará, esta foi uma boa reforma, que reúne condições objetivas de estabilidade, o que é valor fundamental da lei fiscal”. (p.23). No entanto, e atendendo ao conceito de mais-valias, que segundo Sanches (1994) são formas de acréscimo patrimonial que



correspondem a ganhos que se devem a circunstâncias exteriores, sem esforço ou comportamento intencional do seu titular, “apesar das alterações feitas ao CIRS ao longo dos anos, esta tributação em Portugal continua a ser bastante penalizadora, porquanto sujeita este ganho a taxas progressivas, elevando a tributação de todos os rendimentos declarados” (Cruz & Vaz, 2021, p.36).

Verificamos também, que nos quase 40 anos de vigência do CIRS, a tributação das mais-valias apesar de todas as alterações à lei, continua complexa e confusa. Como sabemos, as lacunas da lei, nada mais são do que a ausência de uma norma que sirva a um caso concreto. Na tributação de mais-valias, existem situações dúbias que geram, inevitavelmente, interpretações divergentes. Conforme analisado no capítulo III, situações em que são alienados bens adquiridos por herança (no caso particular de tornas recebidas em processo de partilhas), bens adquiridos por usucapião ou aquisições de nua-propriedade separada de usufruto, ou ainda, imóveis vendidos na sequência de um processo de insolvência, dação em cumprimento ou penhoras de bens imóveis, são aquelas em que, em nossa opinião, inúmeras vezes, os profissionais se vêm forçados a recorrer à Doutrina, na falta de suporte legal, para o enquadramento de situações mais complexas e na defesa dos SP.

Relativamente ao segundo objetivo, apesar de todas as dificuldades sentidas na recolha de informação, podemos, porém, concluir que, Portugal, se posiciona como um sistema fiscal mais oneroso e desalinhado face aos demais estados. Se por um lado, em termos de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas, conseguiu-se, na reforma fiscal de 2014, um regime atrativo ao investimento (por exemplo com o *participation exemption*), por outro lado, em termos de tributação dos rendimentos de pessoas singulares, a legislação portuguesa carece de uma aproximação aos outros Estados Membros, em especial daqueles que nos são economicamente mais próximos, como é o caso dos países incluídos nesta amostra. Ao sujeitar-se as mais-valias decorrentes de investimento imobiliário às taxas progressivas, ao contrário de muitos outros rendimentos de categoria G, pode significar que o país perca atratividade ao investimento (Morais, 2015) e,



igualmente, conforme Klochinskaya (2017), este facto pode situar os residentes num escalão de rendimentos superior, estabelecendo um tratamento fiscal discriminatório face aos não residentes, porque estes últimos poderão ser tributados a uma taxa fixa de 28%.

A escolha dos países incluídos neste estudo faz, na nossa visão, todo o sentido. Sendo os países que mais se relacionam com o nosso território, em termos históricos, económicos, políticos e ao nível de imigração e emigração, turismo e investimento, concluímos que o investimento, em Portugal, não será tão atrativo, como aliás deveria ser o objetivo do legislador. Vejamos:

- Em termos de taxas aplicadas à mais-valia, Portugal tem a taxa máxima mais elevada de toda a amostra; mesmo sendo o único país que não sujeita a tributação a totalidade do rendimento, ainda assim, não se traduz num menor imposto a pagar.
- Se estivermos perante a venda de uma HPP, na generalidade dos países analisados, a mais-valia é isenta de tributação, ainda que exista uma relação com o número de anos em que foi afeta a tal, com a área do lote vendido ou com a idade do SP. Em Portugal, tal relação não existe. Destacamos que no Luxemburgo e França estes rendimentos são isentos e na Holanda não são tributados.
- O regime de reinvestimento, que existe também no Luxemburgo, França, Polónia e Suécia é extensiva, nestes países, a ganhos obtidos com a venda de outras propriedades que não sejam HPP, limitação existente em Portugal e Espanha.
- Apesar de Portugal ter um período superior para reporte de perdas (considerando somente os países em que nos foi possível apurar este dado), esta só é aplicável a rendimentos da mesma categoria o que, em nosso entender, condiciona o seu aproveitamento. A Alemanha tem, neste aspeto, o sistema mais atrativo, alargando a possibilidade de substituir a



declaração, reportando as perdas ao ano anterior, ano corrente e indefinidamente até que essa se esgote.

- Portugal está em linha com os restantes países da amostra, em relação ao apuramento do resultado fiscal, tributando apenas o saldo entre a mais e a menos-valia. Neste caso, os únicos países que desconsideram a menos-valia no apuramento são a Itália e a França.
- No que respeita à tributação dos não residentes, consideramos que existe, regra geral, uma aproximação às regras aplicadas para os residentes, nos ordenamentos analisados. Porém, em Portugal, a existência de uma taxa fixa de 28% para os não-residentes, poderá ser discriminatória para os residentes, porquanto estes estão sujeitos a taxas progressivas de 14,5% a 48% pelo seu rendimento global, podendo, por isso, a taxa efetiva ser superior a 28%.
- Não há regras, a nível da UE, que determinem como devem ser tributados os rendimentos dos cidadãos europeus que vivem, trabalham ou permanecem temporariamente noutro país da UE ou do EEE. No entanto, o país onde é residente para efeitos fiscais pode, geralmente, tributar a totalidade dos rendimentos auferidos em qualquer país do mundo, quer sejam ou não provenientes do seu trabalho, estando essa possibilidade salvaguardada quer pela soberania dos estados em matéria fiscal quer pelas próprias Convenções de Dupla Tributação, assinadas entre os vários ordenamentos e que assentam na distinção entre “Estado da fonte” e “Estado da residência”.

A tributação das mais-valias revela-se complexa, quer pela sua definição, quer pelas suas características particulares, quer pelas regras impostas pelo direito comunitário. Esta conjugação, obriga a que o legislador esteja constantemente à procura de meios para colocar a tributação destes rendimentos, em linha com os princípios de equidade e da capacidade contributiva, o que, como consideramos, nem sempre é conseguido. Dar a estes rendimentos um tratamento preferencial,



revela-se uma necessidade no sentido de fomentar o incentivo do mercado imobiliário, cumprindo em simultâneo o princípio da livre circulação de bens e pessoas, imposto pela UE.

Incluir num só trabalho todas as situações possíveis revela-se um projeto interessante, mas de difícil concretização. Cremos que esta dissertação já oferece um contributo modesto para os profissionais de contabilidade e fiscalidade e quiçá, uma base de trabalho para o legislador que tem a árdua tarefa de abarcar, numa só lei, situações tão diversas. Todavia, haverá muita pesquisa a realizar no sentido de completar as informações e conclusões presentes neste documento, que possam servir de apoio a possíveis e interessados investidores em qualquer um dos 13 países desta amostra.

No final deste trabalho, não poderíamos deixar de fazer uma breve referência à atual situação mundial, face à pandemia COVID19. Inevitavelmente e infelizmente, esta pandemia trará a muitas famílias dificuldades económicas. Inevitavelmente, a venda de propriedades será uma necessidade para fazer face a compromissos, à semelhança de graves crises económicas no passado. Decorridos que estão quase dois anos do início desta pandemia, não detetámos, em nenhum dos países da amostra, qualquer ressalva ou atenuante à tributação das mais-valias imobiliárias em sede de imposto de pessoas singulares, decorrentes de situações adversas comprovadamente provocadas pela pandemia. Por isso, consideramos que seria interessante efetuar um estudo do impacto da pandemia, no mercado imobiliário e na arrecadação de impostos, nos anos de 2020/2021, comparativamente com os anos anteriores.



REFERÊNCIAS

- Agarwal, S., Li, K., Qin, Y., Wu, J., & Yan, J. (2020). Tax evasion, capital gains taxes, and the housing market. *Journal of Public Economics*, 188, 104222. <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2020.104222>
- Assis, Z. (2018). *Direito das Sucessões* [Dissertação de Mestrado, Universidade Nova de Lisboa - Faculdade de Direito]. <https://ae.fd.unl.pt/wp-content/uploads/2019/10/Direito-Sucessoes-Anonimo-zamira.pdf>
- Autoridade Tributária e Aduaneira. (2009). *Informação Vinculativa - Processo 2168/09 de 24 de junho*. [ivas/rendimento/cirs/Documents/Inf_Vinc_CIRS_10_201209.pdf](https://www.ivas/rendimento/cirs/Documents/Inf_Vinc_CIRS_10_201209.pdf)
- Autoridade Tributária e Aduaneira. (2018a). *Informação Vinculativa - Processo 1351/2018 de 20 de junho*. http://www.taxfile.pt/file_bank/news1519_10_1.pdf
- Autoridade Tributária e Aduaneira. (2018b). *Informação Vinculativa - Processo 2463/2018 de 23 de agosto*. http://www.taxfile.pt/file_bank/news5218_27_1.pdf
- Autoridade Tributária e Aduaneira. (2018c). *Informação Vinculativa - Processo 4468/2017 de 29 de janeiro*. https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/informacoes_vinculativas/rendimento/cirs/Documents/PIV_13034_MVI_usucapiao_data_de_aquisicao.pdf
- Autoridade Tributária e Aduaneira. (2019). *Informação Vinculativa - Processo 3894/2018 de 11 de abril*. https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/informacoes_vinculativas/rendimento/cirs/Documents/PIV_14827.pdf
- Azevedo, M. E. (2011). As reformas fiscais portuguesas do século XX: um enfoque analítico. *Revista Da Lusíada. Direito*, 9(8/9), 161–236.



<http://dspace.lis.ulisiada.pt/handle/11067/179>

Basto, J. X. (2007). *Incidência Real e Determinação dos Rendimentos Líquidos* (10th–2007th ed.). Coimbra Editora.

Canhoto, C. A. I. (2018). *O Valor dos Imóveis - Entre a tributação do rendimento e a tributação do património* [Dissertação de Mestrado, Universidade Católica Portuguesa Faculdade de Direito]. <http://hdl.handle.net/10400.14/26459>

Centro de Arbitragem Administrativa. (2019a). *Processo n.º 782/2019-T*. <https://caad.org.pt/tributario/decisooes/decisao.php?listPageSize=100&listPage=4&id=4869>

Centro de Arbitragem Administrativa. (2019b). *Processo n.º 785/2019-T*. https://caad.org.pt/tributario/decisooes/decisao.php?listOrder=Sorter_data&listDir=DESC&id=4772

Comissão para a Reforma do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares. (2014). *Projeto Da Reforma Do Irs*. 1–157. <http://hdl.handle.net/10400.14/26459>

Constituição da Republica Portuguesa, (1976). <https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/34520775/view>

Cruz, S. R., & Vaz, M. de F. (2021). As mais-valias imobiliárias em sede de IRS: algumas notas relevantes. *Ordem Dos Contabilistas Certificados*, 33–36. <http://hdl.handle.net/10773/32260>

Cunha, P. P. (1988). A reforma fiscal - A unicidade do imposto e as taxas. *Revista Da Ordem Dos Advogados*, 3, 683–696. <https://portal.oa.pt/upl/%7B0c40608f-3f80-444a-9226-16d03e1727ba%7D.pdf>

Decreto-Lei n.º 206/90 de 26 de junho, (1990). <https://data.dre.pt/eli/dec-lei/206/1990/06/26/p/dre/pt/html>



Decreto-Lei n.º 232/84 de 12 de julho, (1984). <https://data.dre.pt/eli/dec-lei/232/1984/07/12/p/dre/pt/html>

Decreto-Lei n.º 287/2003 de 12 de novembro, (2003). <https://data.dre.pt/eli/dec-lei/287/2003/11/12/p/dre/pt/html>

Decreto-Lei n.º 361/2007 de 2 de novembro, (2007). <https://data.dre.pt/eli/dec-lei/361/2007/11/02/p/dre/pt/html>

Decreto-Lei n.º 398/98 de 17-12 - Lei Geral Tributária, (1998). <https://data.dre.pt/eli/dec-lei/398/1998/12/17/p/dre/pt/html>

Decreto-Lei n.º 41616 de 10 de maio, (1958). <https://data.dre.pt/eli/dec-lei/41616/1958/05/10/p/dre/pt/html>

Decreto-Lei n.º 41969 de 24 de novembro, (1958). <https://dre.pt/application/file/339492>

Decreto-Lei n.º 433/99 de 26 de Outubro, (1999). <https://data.dre.pt/eli/dec-lei/433/1999/10/26/p/dre/pt/html>

Decreto-Lei n.º 442-A/88 de 30 de novembro, (1988). <https://dre.tretas.org/dre/2583/decreto-lei-442-A-88-de-30-de-novembro>

Decreto-Lei n.º 44305 de 27 de abril, (1962). <https://data.dre.pt/eli/dec-lei/44305/1962/04/27/p/dre/pt/html>

Decreto-Lei n.º 44561 de 10 de setembro, (1962). <https://data.dre.pt/eli/dec-lei/44561/1962/09/10/p/dre/pt/html>

Decreto-Lei n.º 45103 de 1 de julho, (1963). <https://data.dre.pt/eli/dec-lei/45103/1963/07/01/p/dre/pt/html>

Decreto-Lei n.º 45104 de 1 de julho, (1963). <https://data.dre.pt/eli/dec-lei/45104/1963/07/01/p/dre/pt/html>



Decreto-Lei n.º 45399 de 30 de novembro, (1963). <https://data.dre.pt/eli/dec-lei/45399/1963/11/30/p/dre/pt/html>

Decreto-Lei n.º 46373 de 9 de junho, (1965).
<https://dre.pt/application/conteudo/294899>

Decreto-Lei n.º 47344 de 25 de novembro, (1966). <https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/106487514/201703311258/73407037/diploma/indice>

Decreto n.º 16731 de 13 abril, (1929). <https://dre.pt/application/file/275338>

Deloitte. (2021). *Tax Guides and Highlights*. <https://dits.deloitte.com/#TaxGuides>

Despacho n.º 4168-A/2014 de 19 de março. (2014).
<https://dre.pt/application/conteudo/1051271>

Ernest & Young. (2021). *Worldwide Personal Tax and Immigration Guide 2020-21*.
https://www.ey.com/en_gl/tax-guides/worldwide-personal-tax-and-immigration-guide

Figueira, N. das N. (2008). Transmissão onerosa de bens imóveis e o seu tratamento fiscal na esfera dos alienantes. *Revista Fiscal*, 7–24.

Jesus, H. P. de. (1996). Salazar: a elaboração de uma imagem. *Revista de Historia Das Ideias*, Vol 18. https://doi.org/https://doi.org/10.14195/2183-8925_18_10

Klochinskaya, M. (2017). *A tributação do património imobiliário detido por não residente* [Dissertação de Mestrado, Instituto de Contabilidade e Administração de Aveiro]. <http://hdl.handle.net/10773/22018>

KPMG. (2021). *KPMG report: Personal tax planning guide for 2021*.
https://tax.kpmg.us/insights/personal-tax-planning-guide-2021.html?utm_source=personaltaxplanningguide_11.2.20



Lei n.º 10-B/1996 de 23 de março, (1996). <https://data.dre.pt/eli/lei/10-b/1996/03/23/p/dre/pt/html>

Lei n.º 109-B/2001 de 27 de dezembro, (2002). <https://data.dre.pt/eli/lei/109-b/2001/12/27/p/dre/pt/html>

Lei n.º 1368 de 21 setembro, (1922). <https://dre.pt/application/file/167163>

Lei n.º 2030 de 22 de Junho, (1948).
<https://dre.pt/https://data.dre.pt/eli/lei/2030/1948/06/22/p/dre/pt/html/application/file/386525>

Lei n.º 41/2013 de 26 de junho, (2013).
<https://data.dre.pt/eli/lei/41/2013/06/26/p/dre/pt/html>

Lei n.º 60-A/2011 de 30 de Novembro, (2011). <https://data.dre.pt/eli/lei/60-a/2011/11/30/p/dre/pt/html>

Lei n.º 64-A/2008 de 31 de dezembro, (2008). <https://data.dre.pt/eli/lei/64-a/2008/12/31/p/dre/pt/html>

Lei n.º 67-A/2007 de 31 de dezembro, (2007). <https://data.dre.pt/eli/lei/67-a/2007/12/31/p/dre/pt/html>

Lei n.º 71/2018 de 31 de dezembro, (2018).
<https://data.dre.pt/eli/lei/71/2018/12/31/p/dre/pt/html>

Lei n.º 75-B/2020 de 31 de dezembro, (2020). <https://data.dre.pt/eli/lei/75-B/2020/12/31/p/dre>

Lei n.º 82-E/2014 de 31 de dezembro, (2014). <https://data.dre.pt/eli/lei/82-e/2014/12/31/p/dre/pt/html>

Mendes, A. R. (n.d.). O direito de superfície. *EVOLUÇÃO E NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO DE SUPERFÍCIE*, I, 15–67.



<https://portal.oa.pt/upl/%7B93da28a2-1dc6-4ea1-89a0-b5107c7bdb4b%7D.pdf>

Moraes, A. P. (2019). *Reinvestimento nas Mais-valias Imobiliárias - regime de especialidade de sede de IRS* (1st ed.). Almedina.

Morais, R. D. (2014). *Sobre o IRS* (2nd ed.). Almedina.

Morais, R. D. (2015). A Reforma do IRS (2014): uma primeira reflexão. *Cadernos de Justiça Tributária Nº 07*, 3–23. <http://hdl.handle.net/10400.14/18204>

Ordem dos Contabilistas Certificados. (2019a). *PT22797 de 1 de junho*. <https://sicc.occ.pt/>

Ordem dos Contabilistas Certificados. (2019b). *PT23774 de 1 de novembro*. <https://sicc.occ.pt/>

Ordem dos Contabilistas Certificados. (2019c). *PT23846 de 3 de dezembro*. <https://sicc.occ.pt/>

Ordem dos Contabilistas Certificados. (2020). *PT24477 de 1 de março*. <https://sicc.occ.pt/>

Portaria n.º 220/2020 de 21 de setembro, (2020). <https://data.dre.pt/eli/port/220/2020/09/21/p/dre>

PricewaterhouseCoopers. (2021). *Worldwide Tax Summaries online: Corporate and Individual Tax in 152 territories worldwide*. <https://taxsummaries.pwc.com/>

Proposta de Lei n.º 256/XII/4, (2014). <https://www.parlamento.pt/ActividadeParlamentar/Paginas/DetailheIniciativa.aspx?BID=38762>

Sanches, S. (1994). Ainda sobre o Conceito de Mais-Valias. *Fisco*, 55, 1–18. <http://www.saldanhasanches.pt/pdf-3/1994,20-Fisco,2065-66,-203-18.pdf>



Silva, A. C. (2009). Permuta e mais-valias em imóveis. *Revista TOC* Nº 110, 10, 52–53.

Silva, P. M. F. (2014). Da dívida de guerra ao empréstimo externo : perspectivas dos movimentos políticos e da opinião pública. *Imprensa Da Universidade de Coimbra*. https://doi.org/http://dx.doi.org/10.14195/0870-4147_45_3

Supremo Tribunal Administrativo. (2012). *Acórdão do Processo n.º 0201/11 de 18 de janeiro*. <http://www.dgsi.pt/jsta.nsf/-/208FE582DB879ACF80257990005BDD0C>

Supremo Tribunal Administrativo. (2013a). *Acórdão do Processo n.º 01072/72 de 30 de janeiro*. http://www.dgsi.pt/jsta.nsf/35fbbbf22e1bb1e680256f8e003ea931/b9e181bee504274980257b1d00377cdc?OpenDocument&ExpandSection=1#_Section1v

Supremo Tribunal Administrativo. (2013b). *Acórdão do Processo n.º 369/13-30 de 25 de setembro*. <https://dre.pt/application/conteudo/25712266>

Supremo Tribunal Administrativo. (2018). *Acórdão do Processo 01077/11.9BESNT 01448/17*. http://www.dgsi.pt/jsta.nsf/35fbbbf22e1bb1e680256f8e003ea931/d020068bff1105ad802583510054d992?OpenDocument&ExpandSection=1#_Section1

Supremo Tribunal Administrativo. (2019). *Acórdão do Processo n.º 01646/13.2BERLRA de 21 de novembro*. <http://www.dgsi.pt/jsta.nsf/35fbbbf22e1bb1e680256f8e003ea931/024417c32469a3f9802584c00037ca60?OpenDocument>

Supremo Tribunal Administrativo. (2021). *Acórdão do Processo 0945/18.BEAVR de 10 de março*. <http://www.dgsi.pt/jsta.nsf/35fbbbf22e1bb1e680256f8e003ea931/7ea89396dfc1dd6e80258696004d0888?OpenDocument&ExpandSection=1>



Tribunal Central Administrativo Sul. (2020). *Acórdão do Processo n.º 378/12.3BECTB de 5 de março*.
<http://www.dgsi.pt/jtca.nsf/170589492546a7fb802575c3004c6d7d/7d37cce753c9791b80258523005a26f7?OpenDocument>

Tribunal de Justiça da União Europeia. (2006). *Acórdão do Processo C-345/05 de 26 de outubro*. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:62005CJ0345_SUM&from=EN

Tribunal de Justiça da União Europeia. (2007). *Acórdão do Processo C-443/06 de 11 de outubro*. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=ecli:ECLI%3AEU%3AC%3A2007%3A600>

Tribunal de Justiça da União Europeia. (2010). *Acórdão do Processo C-440/08 de 18 de Março*.
<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?docid=79645&doclang=PT>

Vidal, M. J. G. (2017). *Tributação das mais-valias imobiliárias em sede de IRS* [Dissertação de Mestrado, Faculdade de Direito-Universidade de Lisboa].
<http://hdl.handle.net/10451/37271>