



SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP,RL
ROGÉRIO FERNANDES FERREIRA
& ASSOCIADOS



Nº 42/21

NEWSLETTER

A TRIBUTAÇÃO DAS MAIS-VALIAS NA VENDA DE IMÓVEIS POR RESIDENTES E O REINVESTIMENTO

SUMÁRIO

A tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (“IRS”) das mais-valias realizadas com a venda de imóveis difere, consoante o estatuto de residência fiscal do sujeito passivo. Para os residentes, existem benefícios fiscais, nomeadamente a consideração de apenas 50% do valor da mais-valia e a possibilidade de exclusão de tributação através do reinvestimento do valor de realização, seja na aquisição de outro imóvel, seja na aquisição de produtos, como contratos de seguro do ramo vida, adesão individual a fundos de pensões ou a contribuições para o regime público de capitalização.

This Information is intended for general distribution to clients and colleagues and the information contained herein is provided as a general and abstract overview. It should not be used as a basis on which to make decisions and professional legal advice should be sought for specific cases. The contents of this Information may not be reproduced, in whole or in part, without the express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact contact@rfflawyers.com.

*

This Information is sent in compliance with articles 22 and 23 of Decree-Law no. 7/2004, of 7 January, regarding unsolicited e-mails. If you wish to be removed from our mailing list and avoid similar future communications, please send an email with “Remove” to the email address newsletter@rffadvogados.com.

Legal 500 – Band 1 Tax “Portuguese Law Firm”/ Band 1 Tax “RFF Leading Individual” and highlighted in “Hall of Fame”, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019
Chambers & Partners – Band 1 Tax “RFF Ranked Lawyer”, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 and Band 1 “Private Wealth Law” - HNW “RFF Ranked Lawyer”, 2018
International Tax Review – “Best European Newcomer” (shortlisted) 2013 / “Tax Controversy Leaders”, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 / “Indirect Tax Leaders”, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 / “Women in Tax Leaders Guide”, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 / “European Best Newcomer”, 2016 / “Tax Firm of the Year”, “European Tax Disputes of the Year” and “European Indirect Tax Firm of the Year”, (shortlisted) 2017
Best Lawyers – “RFF Tax Lawyer of the Year”, 2014 / “Recommended Lawyers”, 2015, 2016, 2017, 2018
Who’s Who Legal – “RFF Corporate Tax Adviser of the Year”, 2013, 2015, 2016 / “RFF Corporate Tax Controversy Thought Leader”, 2017 “Corporate Tax: Advisory and Controversy”, 2017, 2018, 2019
Legal Week – RFF was the only Portuguese in the “250 Private Client Global Elite Lawyers” 2018
STEP Private Clients Awards - RFF “Advocate of the Year 2019” (shortlisted)
IBFD Tax Correspondent Angola, Mozambique and East-Timor, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019



www.rfflawyers.com
Praça Marquês de Pombal, 16 – 5th (Reception)/6th
1250-163 Lisboa • Portugal
T: +351 215 915 220 • F: +351 215 915 244
contact@rfflawyers.com



TRIBUTAÇÃO DAS MAIS-VALIAS IMOBILIÁRIAS EM IRS

Segundo a legislação portuguesa atualmente em vigor, constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos de outras categorias, sejam o resultado da alienação de direitos reais sobre imóveis.

Sendo estas mais-valias realizadas por pessoas singulares, ficam sujeitas a tributação no âmbito da categoria G (incrementos patrimoniais) em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (“IRS”).

Não obstante esta obrigação contributiva incidir tanto sobre residentes como não residentes fiscais em Portugal, o direito interno português prevê regras de tributação distintas para uns e outros, o que tem gerado grande controvérsia jurisprudencial.

Ora, de acordo com o regime em vigor, o valor dos rendimentos qualificados como mais-valias deverá corresponder ao saldo apurado entre as mais e as menos valias realizadas num mesmo ano.

No caso da alienação de bens imóveis, os contribuintes residentes em território português são tributados sobre

metade (50%) da mais-valia realizada, às taxas marginais e progressivas do IRS (elementos que causam uma distinção no tratamento dado a residentes e a não residentes).

EXCLUSÃO DE TRIBUTAÇÃO PELO BENEFÍCIO DO REINVESTIMENTO – HABITAÇÃO PRÓPRIA PERMANENTE E AGREGADO FAMILIAR

Para além do regime de tributação ser mais favorável aos residentes fiscais portugueses, que são tributados apenas por metade da mais-valia realizada, o regime atualmente em vigor prevê outras vantagens e benefícios fiscais apenas a si aplicáveis (e não a não residentes).

Efetivamente, de acordo com o Código do IRS, são excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de bens imóveis destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar quando se verificarem as algumas condições. Em particular, o imóvel no qual se investe deve ser, de igual forma, para habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar. Existem, ainda, outras condições a verificar,

nomeadamente temporais e declarativas.

Com efeito, cumpre realçar que o legislador não pretendeu criar um mero benefício à aquisição de casa própria, uma vez que lhe interessa tanto a origem da mais-valia como a sua aplicação, pelo que não basta a aquisição de uma habitação para se conseguir usufruir desta prerrogativa: é necessário que a mais-valia tenha sido o **resultado direto da venda de habitação própria e permanente** do sujeito passivo e que o valor gerado seja **igualmente aplicado na aquisição de uma habitação própria e permanente**, seja do sujeito passivo, seja do seu agregado familiar.

Em princípio, a habitação própria permanente de uma pessoa singular deverá corresponder ao seu domicílio fiscal. Contudo, não é forçoso que assim seja, sendo certo que muitos tribunais têm decidido, em linha com as previsões normativas existentes, que esta presunção é facilmente ilidível pelo contribuinte.

Efetivamente, nos termos da Lei Geral Tributária, o domicílio fiscal do sujeito passivo pessoa singular é, salvo disposição em contrário, o local da sua residência habitual. Já o Código do IRS,

prevê expressamente que o domicílio fiscal faz presumir a habitação própria e permanente do sujeito passivo, ainda que este possa, a todo o tempo, apresentar prova em contrário, nomeadamente demonstrando que a sua habitação própria e permanente se localiza noutra imóvel ou fazendo prova de que não dispõe de habitação própria e permanente.

Para este efeito, são admissíveis **quaisquer meios de prova admitidos por lei**, cabendo à Administração tributária o ónus de comprovar a falta de veracidade dos meios de prova apresentados pelo contribuinte.

Cumpre salientar que a jurisprudência portuguesa tem discorrido largamente acerca destas problemáticas, decidindo várias vezes em sentido contrário à interpretação feita pela Administração tributária das disposições suprarreferidas. Efetivamente, de acordo com a jurisprudência maioritária, o legislador não fez coincidir os conceitos de domicílio fiscal e residência própria e permanente, para fins de atribuição ou reconhecimento deste benefício, porque não o quis fazer, logo não deve ser a Administração tributária a tentar levar a cabo essa coincidência.

Quanto ao conceito de **agregado familiar**, nos termos do Código do IRS, este é constituído pelos cônjuges (não separados) ou unidos de facto e dependentes, ou por pai ou mãe solteiros e dependentes a seu cargo ou, ainda, por adotante solteiro e dependentes a seu cargo. São definidos como dependentes os filhos, adotados e enteados (em especial os menores ou sob tutela), bem como os afilhados civis.

Assim, é de concluir que existe uma multiplicidade de tipos de agregados familiares, sendo certo que o sujeito passivo e o restante agregado podem não viver em conjunto de forma permanente (basta pensar no caso dos pais que trabalham em país distintos do país da residência fiscal dos filhos).

Note-se que, conforme decisão arbitral do Centro de Arbitragem Administrativa (processo n.º 103/2013-T) a alternatividade da previsão prescrita pelo artigo 10.º, n.º 5 do Código do IRS, que admite o reinvestimento para aquisição de habitação própria e permanente do sujeito passivo **ou do seu agregado familiar** apenas fará sentido quando essa coincidência não existe, “deixando claro que a habitação própria permanente de um sujeito passivo, que é o que releva para esse artigo, pode ser distinta da “do seu”

agregado familiar, quando o domicílio fiscal, para efeitos de IRS, pelo menos, não poderá!”.

REINVESTIMENTO EM INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Existe também, e desde 2018, a possibilidade de o reinvestimento da mais-valia realizada com a venda de um imóvel ser feita na aquisição de outros instrumentos financeiros.

Nos termos do regime atualmente em vigor, são excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de bens imóveis destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo (ou do seu agregado familiar) se o valor de realização for utilizado na aquisição de um ou mais contratos de seguro financeiro do ramo vida, adesão individual a um fundo de pensões aberto ou em contribuições para o regime público de capitalização e caso se verifiquem demais condições, nomeadamente o sujeito passivo, o cônjuge ou o unido de facto, na data da transmissão do imóvel, se encontrem comprovadamente em situação de reforma ou tenham, pelo menos, 65 anos de idade, e também demais condições temporais e declarativas.

CONCLUSÕES

A legislação nacional está construída de forma a atribuir um alívio fiscal na tributação de mais-valias geradas pela venda de imóveis por sujeitos passivos residentes em Portugal, desde logo pela desconsideração de metade do valor auferido.

Os benefícios vão ainda mais longe quando se trate da venda de habitação própria e permanente e haja reinvestimento do valor da realização (ou de parte dele) na aquisição de outra habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar ou, ainda, desde as mais recentes alterações, no investimento em certos produtos financeiros, com o intuito principal de assegurarem poupança para a reforma.

Assim, é importante que os contribuintes residentes (e não só) se informem acerca das condições de admissão da exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias em sede de IRS e sigam todos os passos legalmente determinados para o efeito.

Em especial, os contribuintes devem manter a sua morada e domicílio fiscais atualizados. Note-se que, no caso de cidadãos nacionais, o domicílio fiscal só

pode ser atualizado no cartão de cidadão, comunicando as Autoridades civis oficiosamente à Administração tributária cada atualização de morada, a qual passa a constar no cadastro das Finanças como domicílio fiscal do contribuinte. No caso de cidadãos estrangeiros (não portadores de cartão de cidadão), o domicílio fiscal deve ser atualizado diretamente junto dos serviços da Administração tributária.

Adicionalmente, o cumprimento de todos os *timings* legalmente estabelecidos e o correto reporte nas declarações Modelo 3 de IRS no ano da alienação e no ano do reinvestimento (se diferentes) são da maior importância.

Caso os contribuintes não cumpram todos os passos previstos e o reinvestimento seja contestado pela Administração tributária – a qual tem tentado afastar o reconhecimento deste benefício, ao fazer coincidir os conceitos de habitação própria e permanente e domicílio fiscal, recusando aceitar as provas em contrário apresentadas pelos contribuintes – é relevante sublinhar que a jurisprudência tem reconhecido que tal coincidência não existe, pelo menos para esta finalidade. Assim sendo, o contribuinte pode demonstrar que o imóvel alienado era utilizado como sua



habitação própria e permanente (ou do seu agregado familiar) mesmo que não estivesse registado como domicílio fiscal de qualquer elemento desse mesmo agregado.

Lisboa, 21 de abril de 2021

Rogério M. Fernandes Ferreira
Filipa Gomes Teixeira
Duarte Ornelas Monteiro
Joana Marques Alves
Yasser Tavares Vali
Raquel Cabral Duarte
Ricardo Miguel Martins

(Private Clients Team)

www.rffadvogados.pt