

## As mais valias imobiliárias na esfera jurídica das pessoas singulares: A especial relevância no caso do Alojamento Local

Tudo começou no ano de 1989. Foi neste ano que se iniciou, em Portugal, a vigência do Código de Imposto sobre as Pessoas Singulares (CIRS). Com ele advieram um conjunto de realidades jurídicas entre as quais, se destaca a figura das *mais-valias*.

A figura jurídica da *mais-valia* corresponde ao lucro resultante da venda ou troca de um ativo sobre o seu preço de compra ou custo. Inversamente, se da venda resultou prejuízo, então estamos perante uma situação de menos-valia. As mais-valias podem referir-se a bens reais (imóveis) ou instrumentos financeiros (ações). Até 1 de Janeiro de 1989 a alienação de um imóvel não estava sujeita a este tipo de tributação. Porém, não obstante as mais valias serem uma realidade tributável, o legislador fiscal não se propôs a tributar a generalidade das mais valias, mas tão só, as mais detetáveis e as mais valiosas.

Nesta breve abordagem interessa-nos, essencialmente, as mais valias que se referem a bens reais (imóveis, no caso), pela crescente importância que revestem aquando da aplicação do artigo 10.º n.º 1 alínea a) parte final nos casos de alojamento local.

O Alojamento Local – temática muito em voga nos dias que correm – na modalidade de moradia ou apartamento é um centro gerador de rendimentos. Os rendimentos que advierem para o seu titular tendo como fonte este negócio, têm de ser declarados em sede de IRS. A questão é saber em que categoria vamos enquadrar este rendimento.

Pois bem, os titulares de rendimentos têm a possibilidade de ser tributados em sede de categoria B (Rendimentos Empresariais e Profissionais) ou categoria F (Rendimentos Prediais). Contudo, esta escolha – que só foi possível após a Reforma Fiscal de 2015 – como qualquer escolha, tem consequências. A principal, é poder gerar-se uma mais valia ainda que o imóvel não saia da esfera jurídica do titular. Ora vejamos.

O facto gerador da tributação consiste na alienação do bem ou na constituição de direitos – tal com consagrado no artigo 10.º do CIRS. Sendo determinante apurar-se o ganho para que se possa aferir da existência ou não da mais-valia, o legislador consagrou no artigo 10.º n.º 4 CIRS normas que visam apurar o ganho. Para se apurar o ganho ter-se-á em consideração o valor da aquisição do bem (acrescidos dos encargos suportados pelo proprietário nos últimos 12 anos com a valorização do bem). As mais valias imobiliárias estão sujeitas a englobamento. Isto significa que, se o proprietário tiver um ganho, no ano em que aliena o bem (Princípio da Realização) concretiza-se uma mais valia gerada ao longo de vários anos. Este efeito de “concentração” faz disparar as taxas progressivas aplicáveis. Surge associado, um efeito de imobilização limitador da circulação de bens. Para impedir este feito negativo surge o artigo



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

### PORTO

Av. dos  
 Combatentes da  
 Grande Guerra, 154  
 4200-185  
 Porto - Portugal

### LISBOA

(em parceria)  
 Rua de Campolide,  
 31, 1º Dto.  
 1070-026  
 Lisboa - Portugal

### SÃO PAULO

(em parceria)  
 Rua Tabatinguera,  
 140, 17º - Centro  
 01020-901 São  
 Paulo - SP - Brasil

43.º n.º 2 do CIRS, o qual indica que só vai a englobamento 50% do valor da mais valia.

A par das consagrações jurídicas tendentes à aferição da mais valia, surgem normas que, por seu turno, excluem a tributação da mais valia. A título exemplificativo, salientamos o artigo 11 da Lei que aprova a Reforma Fiscal de 2015, a qual permite que não existam mais valias tributáveis quando o valor da alienação é usado para prover ao pagamento do empréstimo contraído para a compra do bem vendido. Abrange imóveis adquiridos antes de 31-12-2014 nos quais a realização ocorra entre 01-01-2015 até 31-12-2020. Para além deste exemplo, o artigo 10.º do CIRS, prevê no seu n.º 5 a exclusão da tributação quando, na sequência da realização de uma mais valia o proprietário seja um reformado, ou tenha idade superior a 65 anos e aplique o valor da realização num seguro ou fundo de pensões abertos.

Atento o teor destes normativos – aqui enunciados a título meramente exemplificativo – facilmente se depreende que o legislador fiscal teve em atenção as circunstâncias económicas de Portugal e dos portugueses, imprimindo algumas normas que visam corrigir desequilíbrios que a aplicação da tributação poderia causar.

No caso do Alojamento Local, é possível ao proprietário, escolher em que categoria pretende ser tributado. Porém, pode ocorrer a existência de uma mais valia ainda que o bem não saia da esfera jurídica do mesmo proprietário.

Desde logo, poderá optar pela tributação em sede de categoria B (no caso, por exemplo, de declarar um início de actividade) ou, por sua vez optar pela tributação em sede de categoria F (no caso de não declarar aberto o início de actividade).

Pode, contudo, gerar-se o seguinte: o proprietário é tributado em sede de categoria B e, ao desafectar o bem da atividade, se esta desafetação, por si só, gerar um ganho, estamos perante uma mais valia que é tributável ainda que bem não tenha (nunca) saído da esfera jurídica do seu titular.

Deste modo, facilmente se compreende que, sobretudo no que respeita às normas de índole fiscal, justificam-se cuidados acrescidos quer na sua interpretação, quer na sua aplicação, por forma a não serem tomadas decisões com consequências desagradáveis onde “mais valia” estar queito.



Diana Magalhães Lopes

Advogada

dianamagalhaeslopes@nfs-advogados.com

O presente Artigo destina-se a ser distribuído entre Clientes e Colegas e a informação nele contida é prestada de forma geral e abstrata. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos. O conteúdo deste Artigo não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos, enviando-nos um e-mail, para geral@nfs-advogados.com.



Direito Imobiliário  
e Urbanismo

Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

## PORTO

Av. dos  
Combatentes da  
Grande Guerra, 154  
4200-185  
Porto - Portugal

## LISBOA

(em parceria)  
Rua de Campolide,  
31, 1.º Dto.  
1070-026  
Lisboa - Portugal

## SÃO PAULO

(em parceria)  
Rua Tabatinguera,  
140, 17.º - Centro  
01020-901 São  
Paulo - SP - Brasil