

## A tributação das mais-valias

Por Marco Miguel Pereira Rodrigues, Patrícia Anjos Azevedo

A., aproveitando uma oportunidade de investimento, decorria o ano de 2004, adquiriu um imóvel pelo valor de 105.000,00 €, sito em Vila Nova de Gaia.

Fruto de vicissitudes profissionais, em 2021, A. teve de recorrer a mediadora imobiliária para, com esta, tentar realizar o melhor preço na alienação do dito imóvel. A mediação tem um encargo de 3% sobre o valor de alienação, conforme contrato realizado.

Neste malgrado ano, A. realizou obras de manutenção no imóvel, tendo pago por elas 2.000,00 €, contudo não lhe foi possível obter a respetiva fatura-recibo.

No final do ano de 2021, B. adquire o imóvel de A. pelo preço de 200.000,00 €.

**Calcule a mais-valia obtida por A. sujeita a tributação.**

Alude o preâmbulo do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (adiante CIRS), no seu ponto 12, à necessidade de optar entre “*um enunciado taxativo das mais-valias tributáveis e uma definição genérica de ganhos de capital*”. Entende o legislador que a primeira solução evita dificuldades de aplicação e ruturas, onde o imposto de mais-valias incide em situações tipificadas. O mesmo acrescenta que foi ponderado o regime tributário adequado, ainda que tratando-se de rendimentos excecionais, em face da excessiva gravosidade que a tributação englobada poderia gerar.

Desta forma, apresenta-se-nos um específico regime de tributação, provocando uma substancial dedução à matéria coletável.

Neste conspecto, centraremos o nosso enfoque na tributação das mais-valias, evocando o exercício para uma breve explicação prática.

Concretiza o artigo 1.º, n.º 1 do CIRS, nos termos da incidência real, que “*O imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS) incide sobre o valor anual*

dos rendimentos das categorias seguintes, mesmo quando provenientes de atos ilícitos, depois de efetuadas as correspondentes deduções e abatimentos:

*Categoria A - Rendimentos do trabalho dependente;*

*Categoria B - Rendimentos empresariais e profissionais;*

*Categoria E - Rendimentos de capitais;*

*Categoria F - Rendimentos prediais;*

**Categoria G - Incrementos patrimoniais;**

*Categoria H - Pensões.”.*

Conforme assinalado, as mais-valias enquadram-se na “*Categoria G - incrementos patrimoniais*”, que nos remetem para o artigo 9.º, n.º 1, alínea a) e artigo 10.º, n.º 1, alínea a), ambos do CIRS, que definem como incrementos patrimoniais as mais-valias que se constituem na forma de ganhos obtidos resultantes de alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis. Neste seguimento, o sujeito passivo pessoa singular que aliena o imóvel fica sujeito a IRS nesta categoria, quer resida em território português ou não, pois desde que obtenha aqui rendimentos<sup>[1]</sup> fica sujeito a tributação.

Conforme antecipado, o legislador, no tocante à tributação das mais-valias, entendeu aplicar um regime diferente, sendo este preconizado na secção VI do Capítulo II do referido diploma.

Deslinda o artigo 43.º, n.º 1 do CIRS que “*o valor dos rendimentos qualificados como mais-valias é o correspondente ao saldo apurado entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no mesmo ano*”, sendo o saldo referido no tocante à alienação de direitos reais sobre bens imóveis, fora a situação prevista na alínea a) do n.º 2<sup>[2]</sup> do mesmo artigo, apenas considerado em 50%<sup>[3]</sup>.

Concretizando o caso prático que se nos apresenta, com observância do disposto no artigo 44.º, n.º 1 e 2 do CIRS, o valor a considerar como valor de realização é aquele que releva para efeitos de liquidação de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis, isto é, o maior valor entre o declarado na transmissão e o respetivo VPT (valor patrimonial tributário), assim sendo, não se indicando o VPT do imóvel considera-se que o valor de realização do imóvel de A. corresponde a 200.000,00 €. Teremos seguidamente de atender ao valor de aquisição do mesmo, de acordo com o artigo 46.º, n.º 1 – “*... se o bem imóvel houver sido adquirido a título oneroso, considera-se valor de aquisição o que tiver servido para efeitos de liquidação do imposto municipal sobre as transações onerosas de imóveis (IMT)*”, assim, como também não é fornecido o

VPT à altura da aquisição por A. assume-se o valor de 105.000,00 €, como sendo o valor de aquisição a considerar.

Atinente ao hiato de tempo que decorre entre a data de aquisição e a data de alienação, o legislador prevê no artigo 50.º do CIRS que se aplique a correção monetária, pela utilização de coeficientes, corrigindo desta forma o valor de aquisição. Este coeficiente de desvalorização da moeda<sup>[4]</sup>, aprovado por portaria do membro do governo responsável pela área das finanças, aplica-se sempre que tenham decorrido mais de 24 meses entre a data de aquisição e a data de alienação. O que, aplicando a portaria citada ao caso em apreço, resultará no valor corrigido de 128.100,00 € (105.000,00 € \* 1,22).

Para efeitos da determinação das mais-valias, o sujeito passivo pode acrescer a esse cálculo os encargos com a valorização dos bens, comprovadamente realizados nos últimos 12 anos, bem como as despesas necessárias e efetivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação; assim dito, pode o sujeito passivo acrescer no tocante à determinação das mais-valias sujeitas a imposto, todas as despesas de conservação e manutenção, bem como a despesa afeta aos serviços de mediação imobiliária, desde que devidamente comprovadas. Ora, A. não possui documentos das obras de manutenção do imóvel, pelo que não as poderá invocar.

Assim dito, o valor de aquisição corrigido e já apurado cifra-se em 128.100,00 €, enquanto o valor de realização corresponde a 200.000,00 €; o valor das mais-valias antes da dedução de eventuais despesas traduz-se em 71.900,00 € (200.000,00 € - 128.100,00 €).

Conforme referido, existe a possibilidade de deduzir a despesa devidamente comprovada. Como A. não possui a documentação relativa às obras realizadas, apenas poderá suscitar a despesa com a mediação mobiliária que se cifra em 3% sobre o valor de venda, isto é 6.000,00 € (200.000,00 € \* 3%).

Desta forma, ao valor apurado entre a aquisição e a alienação, deverá deduzir o valor desta despesa, o que resulta em 65.900,00 € (71.900,00 € - 6.000,00 €).

Aqui chegados, na concretização do artigo 43.º, n.º 2, alínea b) do CIRS, que nos menciona que a mais-valia tributável corresponde a 50%, conclui-se então que A. será tributado em 32.950,00 € (65.900,00 € \* 50%). Este rendimento será englobado conjuntamente com os restantes rendimentos coletáveis de A. e tributado de acordo com as taxas do artigo 68.º do CIRS.

[1] Conforme o artigo 13.º, n.º 1 do CIRS, “*Ficam sujeitas a IRS as pessoas singulares que residam em território português e as que, nele não residindo, aqui obtenham rendimentos.*”

[2] Artigo 43.º, n.º 2, alínea a) do CIRS – “*Integralmente considerado nas situações previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º, quando os imóveis tenham beneficiado de apoio não reembolsável concedido pelo Estado ou outras entidades públicas, quando o valor total do apoio concedido para aquisição ou para realização de obras seja de valor superior a 30 % do valor patrimonial tributário do imóvel para efeitos de IMI e estes sejam vendidos antes de decorridos 10 anos sobre a data da sua aquisição, da assinatura da declaração comprovativa da receção da obra ou do pagamento da última despesa relativa ao apoio não reembolsável que, nos termos legais ou regulamentares, não estejam sujeitos a ónus ou regimes especiais que limitem ou condicionem a respetiva alienação; (Redação da Lei n.º 71/ 2018, de 31 de dezembro)”*

[3] Artigo 43.º, n.º 2, alínea b) do CIRS – “*Apenas considerado em 50 % do seu valor, nos restantes casos. (Redação da Lei n.º 71/ 2018, de 31 de dezembro)”*

[4] Neste conspecto a Portaria n.º 220/2021 de 22 de outubro, determina os coeficientes de desvalorização da moeda a aplicar.