

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRC

Artigo: 46.º

Assunto: Reinvestimento do valor de realização resultante da transmissão de um imóvel que se encontrava arrendado por um período transitório.

Processo: 2018 004058, PIV 14553, sancionado por Despacho de 30 de janeiro de 2019, da Diretora de Serviços do IRC.

Conteúdo: Uma entidade pretendia saber se o reinvestimento do valor de realização relativo à alienação de um imóvel que se encontrava arrendado por um período transitório, na aquisição de um outro imóvel, era enquadrável no regime previsto no art.º 48.º do CIRC, questionando ainda se, dada a impossibilidade de celebração da escritura de compra e venda, se considerava que a aquisição (na esfera do adquirente) ocorria no momento da tradição ou apenas aquando da celebração da respetiva escritura.

Informava que no decurso do período de tributação X, vendeu uma loja que se encontrava registada como ativo fixo tangível e pretendia usar o regime fiscal do reinvestimento previsto no art.º 48.º do CIRC.

Para o efeito, equacionava celebrar um contrato promessa de compra e venda, ou até uma procuração irrevogável, de um imóvel que seria reconhecido como ativo fixo tangível, sendo que a outorga da escritura de compra e venda estava pendente da obtenção de um licenciamento.

O imóvel alienado foi sede da empresa, não sendo detido para obter rendas, pelo que não foi qualificado como propriedade de investimento e, tendo sido admitida uma possível venda, não foi reclassificado como ativo não corrente detido para venda (ANCDV) nos termos da NCRF 8, ainda que, meramente num período transitório, tenham sido obtidas rendas, desde o ano X-2 à data da venda.

Da análise do n.º 1 do art.º 48.º do CIRC decorre que o reinvestimento dos valores de realização aplica-se na transmissão onerosa de ativos fixos tangíveis, ativos intangíveis e ativos biológicos não consumíveis, detidos por um período não inferior a um ano, não abrangendo, portanto, o valor de realização resultante da transmissão onerosa de propriedades de investimento.

A Lei n.º 42/2016, de 28/12 (Lei do OE para 2017) veio clarificar tal entendimento, ao aditar o n.º 10 do art.º 48.º do CIRC, nos termos do qual não são suscetíveis de beneficiar deste regime as propriedades de investimento, ainda que reconhecidas na contabilidade como ativo fixo tangível.

O § 5 da NCRF 11 define propriedades de investimento como sendo a propriedade (terreno ou edifício) detida para obter rendas e/ou para valorização do capital e não para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, ou para finalidades administrativas, caso em que estaríamos perante um Ativo Fixo Tangível, ou venda no curso ordinário do negócio, caso em que estaríamos perante Inventários.

No caso em apreço, verifica-se que foi comunicada a alteração da sede da empresa e, não obstante a entidade mencionar ter sido admitida uma possível venda do imóvel, o imóvel foi objeto de arrendamento de X-2 até à data da sua efetiva alienação, não tendo o mesmo deixado de ser qualificado como Ativo Fixo Tangível dado tal afetação ser transitória.

Porém, não obstante o imóvel ter sido a sede da sociedade e, como tal, qualificável como ativo fixo tangível, deixou de ser a sede da sociedade (pelo menos) a partir de X-7, estando arrendado desde X-2 até à data da sua alienação, encontrando-se a gerar rendas mais do que um ciclo operacional.

Assim, embora classificado como ativo fixo tangível é conceitualmente uma propriedade de investimento.

A entidade utiliza a Norma Contabilística para Microentidades (NC-ME), pelo que, face às alterações ao SNC operadas em 2016, nos termos previsto no seu § 7.2 “as designadas propriedades de investimento (terrenos e edifícios) são reconhecidas como ativos fixos tangíveis”.

Em síntese, o regime de reinvestimento previsto no art.º 48.º do CIRC não é aplicável às mais-valias em causa, não abrangendo, portanto o valor de realização resultante da transmissão onerosa de propriedades de investimento (o imóvel arrendado), pelo que, embora contabilisticamente relevado como ativo fixo tangível, a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias calculadas é considerada pela totalidade, para efeitos de determinação do lucro tributável em IRC.