

**Mais-valias: imóveis afetos a atividades empresariais**

URL:

<https://www.jornaldenegocios.pt/opiniao/detalhe/20201119-1049-mais-valias-imoveis-afetos-a-atividades-empresariais>

Atualmente, o sujeito passivo que afete imóveis do seu património particular a uma atividade empresarial [...] é tributado relativamente às mais-valias que apurar nessas transferências.

Desde há muito contestadas - mais recentemente pelos proprietários de alojamento local -, as mais-valias decorrentes da afetação de imóvel do património particular do empresário à sua atividade empresarial e profissional e, igualmente, as resultantes da transferência do imóvel da atividade empresarial e profissional para o património particular podem vir a deixar de ser apuradas. É o que decorre da Proposta de Lei do Orçamento do Estado para 2021, que prevê a eliminação da tributação das mais-valias decorrentes da transferência de um imóvel entre o património pessoal e o património empresarial e profissional (por exemplo, no caso da afetação e posterior desafetação de um imóvel da atividade de alojamento local).

Atualmente, o sujeito passivo que afete imóveis do seu património particular a uma atividade empresarial e profissional, e que posteriormente os desafete dessa atividade, para que retornem ao seu património particular, é tributado relativamente às mais-valias que apurar nessas transferências - exceto se se tratar de um imóvel habitacional que seja afeto ao arrendamento, e enquanto aquele se mantiver arrendado. A tributação dessa mais-valia agrega uma componente de categoria G (pois a tributação do incremento patrimonial inicial fica suspensa), e outra de categoria B, apurada no âmbito da atividade empresarial e profissional.

Este regime, atualmente em vigor, assenta numa ficção de rendimentos pelo sujeito passivo, em resultado de "negócios consigo mesmo", correspondentes à afetação e desafetação do imóvel a diferentes esferas patrimoniais do mesmo sujeito passivo. Ora, pode pôr-se em causa a existência de uma verdadeira capacidade contributiva, nestes casos, dado que, na prática, se verifica uma situação similar à de uma mais-valia potencial ou latente. O bem pode valorizar-se, mas permanece dentro da esfera patrimonial do mesmo sujeito passivo, não gerando para este qualquer incremento de meios financeiros disponíveis para o pagamento de imposto. Até que se verifique a venda do imóvel a terceiro, ou seja celebrado outro tipo de negócio com efeitos similares, o sujeito passivo não regista qualquer entrada financeira.

As aludidas transferências do imóvel entre as esferas patrimoniais pessoal e empresarial do mesmo sujeito passivo podem "captar" uma valorização potencial ou latente do imóvel, mas não representam a obtenção de um rendimento efetivo, de uma mais-valia realizada. Neste quadro, o encargo do imposto pode gerar situações de grave dificuldade financeira para os sujeitos passivos.

Perante este quadro, parece-nos de aplaudir a alteração do regime, prevista na Proposta de Lei do Orçamento de Estado para 2021, no sentido de o proprietário do imóvel o poder transferir entre o seu património profissional ou empresarial e o pessoal, sem que daí resultem encargos tributários.

Contudo, numa lógica antiabusiva, a proposta de lei prevê que, transferindo-se os bens imóveis da atividade empresarial e profissional para o património particular, deverão ser acrescidos ao rendimento desse ano e dos três anos seguintes, em frações iguais, no caso de determinação do rendimento de acordo com as regras da contabilidade organizada, os gastos fiscalmente aceites (depreciações ou imparidades, encargos com empréstimos ou rendas de locação) durante o período em que o imóvel esteve afeto à atividade e, no caso de determinação do rendimento de acordo com as

regras do regime simplificado, o montante correspondente a 1,5% do valor patrimonial tributário (VPT) do imóvel à data da transferência, por cada ano completo, ou fração, em que o imóvel esteve afeto à atividade.

Note-se que o regime previsto na proposta de lei, apesar de obstar ao apuramento de mais-valias, nos casos de transferências entre esferas patrimoniais do mesmo sujeito passivo, não deixa, contudo, de envolver algum impacto tributário, decorrente das medidas de acréscimo acima previstas.

Já no caso de alienação do imóvel a terceiro, haverá que distinguir se a alienação ocorre antes ou depois de decorridos três anos após a data de transmissão do imóvel para o património do particular. Assim, se ocorrer antes do decurso desse tempo, a tributação surge dentro do regime da categoria B. Se, pelo contrário, a alienação ocorrer depois, a tributação da mais-valia em causa será efetuada no âmbito da categoria G (incrementos patrimoniais).

\*Com Paulo Santos, advogado da SRS

Paula Rosado Pereira