

Universidades Lusíada

Castro, Adriano António Márcia

**Tributação dos rendimentos imobiliários no IRS :
a evolução legislativa recente na tributação dos
não residentes**

<http://hdl.handle.net/11067/8152>

Metadados

Data de Publicação

2024

Resumo

A presente dissertação pretende analisar a tributação dos rendimentos provenientes do imobiliário. Assim, iremos averiguar rendimentos derivados dos imóveis, no essencial, as rendas - rendimentos prediais – e as mais-valias. De forma que, iniciaremos este estudo com uma breve análise da evolução recente das regras de tributação relevantes para melhor compreensão do regime atual. Sendo certo que, este trabalho apreciará as soluções de tributação previstas para residentes e os não residentes, cha...

This dissertation aims to analyse the taxation of income from real estate. We will therefore be analysing income derived from real estate, essentially rents - property income - and capital gains. Therefore, we will begin this study with a brief analysis of the recent evolution of the relevant taxation rules in order to better understand the current regime. This work will analyse the tax solutions provided for residents and non-residents, highlighting situations in which there have been or still...

Palavras Chave

Direito, Direito fiscal, Mais-valias - Imobiliário - IRS, Tributação - IRS - Não residentes

Tipo

masterThesis

Revisão de Pares

Não

Coleções

[ULP-FD] Dissertações

Esta página foi gerada automaticamente em 2026-10-30T02:06:09Z com
informação proveniente do Repositório



UNIVERSIDADE LUSÍADA DO PORTO

**TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS NO IRS**

**A EVOLUÇÃO LEGISLATIVA RECENTE DA
TRIBUTAÇÃO DOS NÃO RESIDENTES**

Adriano António Márcia Castro

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre

Porto, 2024



UNIVERSIDADE LUSÍADA DO PORTO

**TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS NO IRS**

**A EVOLUÇÃO LEGISLATIVA RECENTE DA
TRIBUTAÇÃO DOS NÃO RESIDENTES**

Adriano António Márcia Castro

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre

Orientador: **Professor Doutor Luís Bandeira**

Porto, 2024

Agradecimentos

À minha Avó, por todo o apoio, sábias palavras e força de vontade.

Aos meus pais, sempre presentes neste percurso, fundamentais para a realização desta dissertação.

Ao meu irmão, pela tentativa de perceber as vicissitudes e humores característicos deste projeto.

À Margarida, meu porto seguro, um obrigado nunca será suficiente.

Ao meu orientador, Professor Doutor Luís Bandeira, pela amabilidade demonstra, pelo conhecimento partilhado e pelo tempo despendido.

Ao meu Patrono, Dr. Ribeiro Teixeira, pela experiência partilhada, apoio e conhecimento.

Aos meus animais, todos eles que de forma inconsciente contribuíram para esta dissertação.

Aos meus amigos, pelas conversas, gargalhadas e energia.

AVISO LEGAL

O conteúdo desta tese reflete as perspectivas, o trabalho e as interpretações do autor no momento da sua entrega. Esta tese pode conter incorreções, tanto conceptuais como metodológicas, que podem ter sido identificadas em momento posterior ao da sua entrega. Por conseguinte, qualquer utilização dos seus conteúdos deve ser exercida com cautela. Ao entregar esta tese, o/a autor(a) declara que a mesma é resultante do seu próprio trabalho, contém contributos originais e são reconhecidas todas as fontes utilizadas, encontrando-se tais fontes devidamente citadas no corpo do texto e identificadas na secção referências. O autor, declara, ainda, que não divulga na presente tese quaisquer conteúdos cuja reprodução esteja vedada por direitos de autor ou de propriedade industrial.

Índice

Resumo	5
Abstract.....	7
Palavras-chave	8
Abreviaturas.....	9
Capítulo I: Introdução.....	10
1. Análise introdutória sobre a evolução da tributação dos rendimentos imobiliários em Portugal.....	10
2. O IRS - As reformas fiscais de 1989, 2000 e 2015	11
Capítulo II: Mais-Valias Imobiliárias.....	16
1. Incrementos patrimoniais	16
2. Incidência objetiva e real.	18
3. Fatos originários de Mais-Valias imobiliárias.....	19
4. Valor de aquisição	21
5. Determinação das mais-valias e o momento da obtenção do ganho	22
6. Rendimento Tributável e aplicação do imposto	25
7. Artigo 43.º n.º 2 alínea b) do Código do IRS- Discriminação negativa de não residentes	26
1. Exclusões ao artigo 10.º n.º 5 do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares	30
2. Reinvestimento dentro da UE.....	34
3. Deduções	36
4. Obras de manutenção e restantes despesas.....	39
5. Despesas provenientes da mediação imobiliária, IMT, encargos notariais e registo predial	41
6. Encargos com a certificação energética e obras de beneficiação/conservação ..	41
7. Regime das perdas	44
Capítulo IV: Tributação dos rendimentos provenientes das rendas	45
1. Rendimentos prediais	45
2. Residentes VS Não Residentes.....	46
3. Deduções específicas	47
4. Deduções das perdas.....	49
Capítulo V: Conclusão.....	51
Bibliografia.....	53

Declaração sob compromisso de honra

(Artigo 6.º, n.º 2 das Normas e orientações para a submissão de trabalhos académicos na plataforma Urkund para deteção de similaridade e plágio)

Eu, abaixo assinado, tenho consciência de que a prática de plágio consiste numa forma de violação da integridade académica, constituindo um crime punível por lei com relevância nos regimes disciplinar, civil e criminal.

Nesse sentido, declaro por minha honra que a dissertação/tese apresentada é original e que todas as fontes, incluindo as da minha autoria, estão devidamente identificadas e referenciadas.

Porto, 22 de agosto de 2024

O (A) Estudante

Abraão António Níria Castro

Resumo

A presente dissertação pretende analisar a tributação dos rendimentos provenientes do imobiliário. Assim, iremos averiguar rendimentos derivados dos imóveis, no essencial, as rendas - rendimentos prediais – e as mais-valias.

De forma que, iniciaremos este estudo com uma breve análise da evolução recente das regras de tributação relevantes para melhor compreensão do regime atual. Sendo certo que, este trabalho apreciará as soluções de tributação previstas para residentes e os não residentes, chamando à colação as situações em que se suscitou ou suscita dúvidas quanto à tributação, realçando no caso dos não residentes a sua discriminação negativa.

Evidenciando em concreto, as grandes questões no âmbito das mais-valias e dos rendimentos e prediais, relacionado os mesmos com os sujeitos passivos, sejam eles residentes ou não residentes.

Com a devida relevância, será demonstrado o confronto das soluções e dos problemas suscitados com a jurisprudência administrativa e com jurisprudência dos tribunais, em particular do TJUE, considerando as situações de reenvio prejudicial para apreciação da violação de princípios do TFUE, e a sua influência dentro do regime fiscal português .

Abstract

This dissertation aims to analyse the taxation of income from real estate. We will therefore be analysing income derived from real estate, essentially rents - property income - and capital gains.

Therefore, we will begin this study with a brief analysis of the recent evolution of the relevant taxation rules in order to better understand the current regime. This work will analyse the tax solutions provided for residents and non-residents, highlighting situations in which there have been or still are doubts about taxation, emphasising the negative discrimination against non-residents.

Specifically, the major issues in the field of capital gains and property income will be highlighted, as will the relationship between taxable persons, whether resident or non-resident.

With due relevance, the solutions and problems raised will be compared with administrative jurisprudence and the jurisprudence of the courts, in particular the TJEU, considering the situations of preliminary rulings to assess the violation of TJEU principles, and their influence on the Portuguese tax system.

Palavras-chave

- Mais-Valias
- Imobiliárias
- Tributação
- Imposto
- IRS

Key Words

- More Values
- Real Estate
- Taxation
- Tax
- IRS

Abreviaturas

Séc. - Século

IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

IRC - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado

CA - Contribuição Autárquica

EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais

STJ - Supremo Tribunal da Justiça

TCA - Tribunal Centro Administrativo

TCAS - Tribunal Centro Administrativo Sul

TCAN - Tribunal Centro Administrativo Norte

CIRS - Código do Imposto sobre o Rendimento Singular

TC - Tribunal Constitucional

LGT - Lei Geral Tributária

CAAD - Centro de Arbitragem Administrativa

STA - Supremo Tribunal Administrativo

CIMSISD - Código do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações

AIMI - Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis

TJUE - Tribunal da Justiça da União Europeia

IMT - Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

AT - Autoridade Tributária e Aduaneira

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IS - Imposto de Selo

EEE - Espaço Económico Europeu

CE - Comissão Europeia

EU – União Europeia

Capítulo I: Introdução

1. Análise introdutória sobre a evolução da tributação dos rendimentos imobiliários em Portugal

A título introdutório, os primeiros impostos sobre os imóveis remete-nos ao Séc. XVII, mais concretamente à Guerra da Restauração. No Séc. XIX, nasceram os principais impostos cedulares reais que perduram até hoje, por exemplo a contribuição predial e industrial, e a décima de juros, que, depois de sofrer uma reestruturação e de forma a ampliar a sua incidência, veio a dar origem ao imposto de capitais.

No Séc. XX, a tributação do rendimento era baseada num sistema de tributação “misto”, pois ao lado dos impostos parcelares, que tributavam as fontes de rendimento, existia um imposto complementar, como explica Teixeira Ribeiro, “Tínhamos, fundamentalmente, quatro impostos parcelares- contribuição predial, contribuição industrial, imposto profissional, imposto sobre a aplicação de capitais-, cada um deles colectando em separado o rendimento de determinada proveniência; e tínhamos, depois, um imposto complementar, que incidia sobre a totalidade do rendimento do contribuinte, fosse qual fosse a sua origem.”¹.

A tipificação das mais-valias provenientes de imóveis, remonta a década de sessenta surgindo, então, o imposto das mais-valias, apresentado pelo Decreto-Lei n.º 46 373, de 9 de junho de 1965, com a necessidade de tributar os acréscimos fortuitos.

O novo código do IRS, criado em 1988, alterou radicalmente a tributação dos rendimentos prediais, assim como ocorreu nas mais valias, passando a ser uma tributação mais abrangente e deixando a contribuição predial em detrimento do novo rendimento predial.

Estabelecendo uma breve menção há estatuição do Imposto sobre o Valor Acrescentado, que não se verificou só em Portugal.

Já no Séc. XXI, as reformas fiscais tiveram como principal objetivo ampliar o alcance do imposto e clarificar a lei. A ampliação da tributação do rendimento advém da necessidade de a ajustar ao referido na lei, que impõe o carácter único e progressivo do imposto sobre o

¹ Teixeira Ribeiro, J.J., A Reforma Fiscal, Coimbra Editora, Coimbra, 1989, pp.12.

rendimento pessoal, acrescentando ainda as necessidades e os rendimentos do agregado familiar.

2. O IRS - As reformas fiscais de 1989, 2000 e 2015

Na década de 80, com o acréscimo do 25 de abril de 1974, verificou-se uma necessidade enorme de mudança em Portugal, mudança essa, a nível tributário, sendo este o cerne desta dissertação.

Ora, o retrocesso era nítido em várias frentes, Portugal estava parado no tempo, precisando evidentemente de uma mudança estrutural, tendo em apreço, a reforma fiscal 1965, e a sua relevância, a mesma mostrava-se desadequada para o tempo em questão.

Assim em 1989, surge a primeira reforma fiscal, pós 25 de Abril, claro está, motivada, pela necessidade de ajustar o regime de tributação do rendimento dos contribuintes ao imperativo constitucional da existência de um imposto sobre o rendimento pessoal de carácter único e progressivo, as necessidades e os rendimentos do agregado familiar seriam relevantes para o pagamento final do imposto.

O objetivo desta reforma, prendia-se essencialmente com “(...) a diminuição das taxas dos impostos, compensando-se a receita assim perdida com o alargamento da base de incidência. Esta orientação ficou conhecida pela sigla BBRR (Broadning the Base Reducing the Rates), o que significa literalmente, «alargar a base reduzindo as taxas»”², isto de forma muito sumária, já que, os seus objetivos iam muito mais além, num primeiro momento a simplificação do sistema tributário, transformando um sistema complexo, num mais compreensível e eficiente.

Posteriormente, e com a entrada na UE por parte de Portugal, ou seja, a partir de 1986, a implementação do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), sendo que, o IVA tinha como objetivo harmonizar a Comunidade Europeia. Promoção da justiça fiscal através da inclusão da estrutura progressiva de imposto sobre o rendimento pessoal, assim, os sujeitos passivos que obtivessem rendimentos mais elevados seriam tributados com taxas superiores e no caso que aqueles que obtivessem rendimentos baixos seriam tributados com uma taxa inferior.

A tudo isto, acresce a estimulação da economia com medidas de promoção ao investimento, atraindo desta forma, investidores e empresas.

² Rui BARREIRA, A Tributação das Mais-Valias Mobiliárias, Revista Fisco - Doutrina, Jurisprudência, Legislação, nº3, Dezembro de 1988, Dossier Reforma Fiscal-III, pp.37-40.

Até 1989, a tributação do rendimento era baseada num sistema de tributação “misto”, quer isto dizer que um lado estavam os impostos parcelares, que tributavam as fontes de rendimento, e do outro lado estava um imposto complementar de sobreposição. Sucedendo-se assim, a criação do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, o Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, a Contribuição Autárquica e o Estatuto dos Benefícios Fiscais. Estes tributos entraram em vigor em 1989.

Com esta reforma, simplificou-se o sistema fiscal, já que o código do IRS veio substituir um conjunto de códigos criados pela reforma de 1965. Antes da introdução da reforma de 1989, existia, um código e um imposto para cada tipo de rendimento, com características específicas para cada um. Com esta reforma conseguiu-se simplificar o sistema fiscal, já que se aglomeraram todos os impostos de cada categoria num código, no qual anteriormente estavam repartidos ao longo dos vários códigos. O próprio professor Teixeira Ribeiro considerou esta reforma uma “obra de real valia”³.

Com a criação do IRS já que o mesmo, com já se referiu é imposto único e progressivo, que incide sobre a globalidade dos rendimentos do contribuinte, contrapondo-se assim, à ideologia do rendimento produto e sustentado pelo artigo 104.º n.º 1 da CRP. Assim, a teoria do rendimento-acréscimo veio substituir a teoria do rendimento-produto, que de acordo com o preâmbulo do CIRS, “Na construção do conceito de rendimento tributável, contrapõe-se a concepção da fonte, que leva a tributar o fluxo regular de rendimentos ligados às categorias tradicionais da distribuição funcional (rendimento-produto) à concessão do acréscimo patrimonial, que alarga a base da incidência a todo o aumento do poder aquisitivo, incluindo nela as mais-valias e, de um modo geral, as receitas irregulares e os ganhos fortuitos (rendimento-acréscimo). Na teoria do rendimento-acréscimo, a mais-valia traduz-se num acréscimo do poder aquisitivo por parte do sujeito passivo, ainda que fortuito ou ocasional, sendo que, novamente o preâmbulo expressa, “Em termos práticos, a principal diferença entre as duas concepções reside precisamente no tratamento fiscal das mais-valias, que não sendo ganhos decorrentes da participação na atividade produtiva, são pela primeira excluídas da incidência do imposto.”.

Claro se evidencia, que as mais-valias imobiliárias viram o seu alcance aumentado, ao longo dos anos, sendo tal, comprovado no acórdão do Tribunal central Administrativo Norte, no processo n.º 01657/06.4BEBRG, no dia 11-10-2017, “O Código do IRS procedeu a um alargamento significativo das mais valias imobiliárias tributáveis, uma vez que antes apenas

³ J. J. Teixeira Ribeiro, A Reforma Fiscal, Coimbra Editora, Coimbra, 1989, pp. 248.

eram tributados os ganhos obtidos na alienação de terrenos para construção. Por tal razão, foi introduzida uma norma transitória (...), segundo a qual as alienações de imóveis que antes da entrada em vigor do CIRS não estavam sujeitas a imposto de mais-valias só dão origem a tributação quando o alienante os haja adquirido na vigência do atual Código. Ou seja, continuam não sujeitos os ganhos obtidos com a alienação de imóveis cuja aquisição haja sido anterior a 1 de janeiro de 1989, excetuados os terrenos para construção”.

Quanto à primeira reforma do Séc. XXI, reforma fiscal de 2000, introduzida pela Lei nº 30-G/2000, a mesma alastrou-se a várias áreas da fiscalidade, tendo em vista o seguimento de um conjunto vasto de objetivos de justiça e equidade tributária, o alargamento da base tributável, a personalização de deduções e racionalização de benefícios. Quanto às principais alterações que esta reforma levou a cabo, referimos alterações na tributação do rendimento das pessoas singulares, bem como, a fusão de três categorias de rendimentos, reduzindo-as para o número de seis categorias, a criação do regime simplificado, a criação de uma tributação autónoma e algumas alterações na tributação das mais-valias.

As alterações mais relevantes no campo do IRS de acordo com as palavras de Casalta Nabais, predem-se com “a unificação das categorias B (rendimentos do trabalho independente), C (rendimentos industriais e comerciais) e D (rendimentos agrícolas), na categoria B; os rendimentos empresariais e profissionais (artigos 1.º e 3.º do CIRS), se bem que subsistam diferenças, e diferenças assinaláveis, entre os rendimentos das atividades empresarias (e, dentro destas, entre os das atividades comerciais e industriais e os das atividades agrícolas) e os rendimentos das atividades profissionais; a nova categoria G - incrementos patrimoniais (artigos 1.º, 9.º-A e 10.º do CIRS), uma categoria que integra as anteriores categorias G (mais-valias) e I (outros rendimentos) e outros rendimentos antes excluídos da tributação, entre os quais sobressaem os acréscimos patrimoniais não justificados, determinados nos termos dos artigos 87.º, 88.º e 89.º-A da LGT; a sujeição das mais-valias empresariais e profissionais em IRS ao mesmo regime das mais-valias empresarias em IRC (artigos 3.º, n.º 2, al. c), do CIRS); a tributação mais equitativa das mais-valias financeiras, embora através de um sistema bastante complexo (artigos 10.º, n.º 2, e 41.º do CIRS) e a previsão de um mínimo de existência, embora através de uma técnica fiscal discutível e em termos que podemos considerar algo grosseiros, para os rendimentos resultantes de atividades agrícolas, silvícolas e pecuárias (art. 3.º, n.º 4, do CIRS). Pois, nos termos deste preceito, estão excluídos da tributação os rendimentos dessas atividades, cujo valor bruto seja inferior ao valor anual do salário mínimo nacional mais elevado, desde que não sejam auferidos outros rendimentos suscetíveis de enquadramento na categoria B, ou

sendo, não ultrapassem aquele valor em conjunto com os rendimentos das referidas atividades.”⁴

Ainda no seguimento do pensamento de Casalta Nabais, verificou-se dentro da categoria B a necessidade de separar os rendimentos profissionais dos rendimentos empresariais, e de entre estes houve ainda a carência de desvincular os rendimentos comerciais e industriais dos rendimentos agrícolas, silvícolas e pecuários (art. 3.º do CIRS). Surgem assim subcategorias dentro da categoria B, as quais determinam diferentes consequências tributárias.

Quanto às mais-valias, com esta reforma passam a ser considerados como rendimentos da categoria B as mais-valias obtidas por empresários em nome individual, no contexto das respetivas atividades (art. 46.º, n.º 1 al. a) do CIRS, aplicável por força da al. c) do n.º 2 do artigo 3.º). Assim, estes rendimentos passam a ser considerados como categoria B e não como incrementos patrimoniais, pelo princípio da atração.

Por último, quanto a reforma fiscal de 2015, introduzida pela Lei n.º 82-E/2014, de 31 de dezembro, podemos evidenciar as mudanças com maior impacto.

Primeiramente, relativamente aos rendimentos do agregado familiar, o IRS passa a incidir sobre os rendimentos de cada cônjuge, descartando a metodologia a seguir até então, no qual o IRS incidia sobre globalidade dos rendimentos do agregado familiar., assim como se constata do Projeto da Reforma do IRS apresentado pela comissão, “Deste modo, o acesso à tributação separada, a ver da Comissão, também se integra na prossecução do dever de proteção da família que incumbe ao Estado, também no plano fiscal (artigo 67.º, n.º 2, al. f) da CRP). Aliás, na esteira do respeito por estes princípios constitucionais, também se segue o disposto na Lei Geral Tributária que impõe que a tributação direta tenha em conta a necessidade de a pessoa singular e o agregado familiar a que pertença disporem de rendimentos e bens necessários a uma existência digna, bem como que a: «A tributação respeita a família e reconhece a solidariedade e os encargos familiares, devendo orientar-se no sentido de que o conjunto dos rendimentos do agregado familiar não esteja sujeito a impostos superiores aos que resultariam da tributação autónoma das pessoas que o constituem» cfr.- artigo 6.º n.ºs 1 e 3 da LGT.”⁵

⁴ José Casalta Nabais, Algumas reflexões sobre a recente reforma fiscal, Instituto Superior de Gestão, Lisboa, pp.10.

⁵ Projeto da Reforma do IRS- UMA REFORMA DO IRS ORIENTADA PARA A SIMPLIFICAÇÃO, A FAMÍLIA E A MOBILIDADE SOCIAL.2014. pp. 64-65

Importa salientar, que apesar da Lei 82-E/2014, configurar a tributação separada, a mesma não se torna obrigatória, ou seja, é possível a tributação conjunta, existindo ambos no nosso sistema tributário. Claro está, que compete ao contribuinte a decisão.

Focando-nos na Categoria G, com especial foco nas mais-valias imobiliárias, importa realçar, que a reforma de 2015, veio isentar os ganhos obtidos com a venda de habitação própria e permanente, desde que o produto da alienação seja utilizado na amortização (total ou parcial) do empréstimo contraído para a sua aquisição, alargando o prazo para o reinvestimento, para 12 meses. Permitiu o reinvestimento para trás (quando esteja em causa a compra de terrenos, construção e obras).

Quanto às despesas e encargos dedutíveis, verifica-se um alargamento do período em que as mesmas podem ser aceites, passando de 5 para 12 anos, associado aos mesmo aparece o prazo para dedução de perdas, que é também alargado de 2 para 5 anos.

Já quanto à categoria F, “como principais novidades, destacaremos, muito sinteticamente e sem prejuízo de análise mais detalhada adiante, a previsão da possibilidade de estes rendimentos poderem, consoante a opção do sujeito passivo, ser tributados no âmbito da categoria B, a nova abordagem no que se refere à dedução de despesas concatenadas com estes rendimentos e a revisão do regime de reporte de prejuízos fiscais.”⁶, sendo que, a possibilidade de tributação de rendimentos prediais como rendimentos empresariais ou profissionais(categoria B) é talvez um dos traços mais importantes desta reforma para a categoria F.

⁶ Francisco Manuel Guimarães de Melo, TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS PREDIAIS NO IRS, Universidade de Católica, Porto, 2017, pp.17.

Capítulo II: Mais-Valias Imobiliárias

1. Incrementos patrimoniais

Mais-valia não tem o mesmo significado para as diversas áreas, assim, economicamente, remetemos a Karl Marx, que segundo o mesmo correspondia “à diferença entre o valor final da mercadoria produzida e a soma do valor dos meios de produção e do valor do trabalho, que seria a base do lucro no sistema capitalista”. Marx considerava que a mais-valia “seria o valor que o trabalhador assalariado produzia acima do valor da sua força de trabalho e que não lhe era pago pelo empregador”.

A definição do conceito de mais-valia foi sempre um dos problemas dos Códigos de IRS⁷ e do IRC. Sendo certo que esta questão foi imensamente discutida nunca se chegaria a uma noção que ficasse expressa na lei.

Assim, encontram-se englobados no conceito de mais-valias os ganhos/rendimentos ocasionais não decorrentes de uma determinada atividade para a sua obtenção e que resultam da diferença entre dois valores, o de aquisição do bem e o de alienação do mesmo.

São consideradas mais valias outros rendimentos como (as indemnizações por danos não patrimoniais, as importâncias auferidas em virtude de assunção de obrigações de não concorrência, acréscimos patrimoniais não justificados, previstos nos artigos 87º a 89º-A da LGT, e prémios de jogo) a designada Categoria G -“Incrementos Patrimoniais”.

Estes apresentam-se no CIRS, com as alterações provenientes da Lei n.º 30-G/2000 de 29 de dezembro, reforçando assim, adoção da teoria do rendimento-acréscimo em detrimento do rendimento-fonte.

⁷ Neste sentido, vide o Acórdão do TCAS, proferido no processo n.º 04771/11 de 2013/01/22: “6-A mais-valia deve definir-se, em princípio, pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição, especialmente quando o facto gerador do imposto se descreve como uma alienação onerosa, assim estando sujeita ao princípio da realização (cfr.artº.44, do C.I.R.S.). 7-O artigo 10.º, n.º.1, do CIRS, mostra o carácter seletivo da tributação das mais-valias, norma que consagra uma espécie de “numerus clausus” em matéria de incidência fiscal. Assim e desde logo, afasta-se da qualificação como mais-valias os ganhos que devam considerar-se como rendimentos resultantes de atividade profissional ou empresarial, os quais se consideram como rendimento de Categoria B, enquadráveis no artº.3, do mesmo diploma. Pelo que, somente os ganhos inesperados ou imprevistos, não enquadráveis numa atividade profissional ou empresarial são passíveis de enquadramento nas diversas alíneas do examina do artigo 10.º, n.º.1, do C.I.R.S. É o caso da alienação onerosa de direitos reais sobre imóveis, situação prevista na primeira parte da norma constante do artigo 10.º, n.º.1, al. a), do mesmo diploma”.

⁶ João Taborda da GAMA, Terrenos para Construção e Regime Transitório das Mais-Valias Imobiliárias em IRS, Fiscalidade- Revista de Direito e Gestão Fiscal, n.º 30, Edição do Instituto Superior de Gestão, Abril-Junho 2007, pp. 84.

Desta forma, o ganho considerado como mais-valia é nada mais nada menos que, a valorização ocorrida em bens ou direitos, alheios a uma atividade comercial ou industrial, de carácter ocasional ou fortuito, que dão origem a um acréscimo patrimonial na esfera do proprietário alienante que demonstra uma certa capacidade contributiva que será evidentemente tributada. Nas palavras do Tribunal Central Administrativo Sul, no processo n.º 04771/11, no dia 22-01-2013, “A mais-valia deve definir-se, em princípio, pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição, especialmente quando o facto gerador do imposto se descreve como uma alienação onerosa, assim estando sujeita ao princípio da realização (cfr.artº.44, do C.I.R.S.; José Guilherme Xavier Basto, ob.cit., pág.443 e seg.).”

No entanto, não sendo a noção de mais-valia de todo homogénea, muitos foram os autores que deram a sua contribuição para traçar uma tentativa de definição do conceito.

De acordo com J.L. Saldanha Sanches⁸ a mais-valia “(...) corresponde a um ganho, ou seja, a uma diferença positiva entre dois valores, o de aquisição e o de realização normalmente, a alienação), sendo oposto ao conceito de menos-valia, ou seja, os casos de alienação de um bem por um valor inferior a valor de aquisição”, por outro lado Rui Duarte Morais⁹ considera as mais-valias como “ganhos que resultam de uma valorização de bens devido a circunstâncias externas, e por isso, independente de uma atividade produtiva do seu titular. São ganhos “trazidos pelo vento” (windfall gains). O que só por si parece justificar a tributação”.

No que tange, ao artigo 9.º do CIRS, estabelece que constituem incrementos patrimoniais, os rendimentos que não sejam considerados rendimentos de outras Categorias (carácter residual), entre outros, as mais-valias, tal como tipificadas no artigo 10.º do mesmo diploma. O mesmo, para além de mencionar de forma exaustiva e taxativamente o ganho sujeito a imposto, refere quando devemos considerá-lo obtido e como é constituído.

O artigo 10.º do CIRS refere, que são mais-valias os ganhos obtidos, que não sendo rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis e da afetação destes à atividade empresarial e profissional exercida pelo proprietário em nome individual quando provenientes do seu património particular, bem como as resultantes da cessão onerosa de posições contratuais em contratos que versem bens imóveis (artigo 10.º n.º 1 alíneas a) e d) do CIRS).

Sendo ainda de relevo, uma situação prevista no artigo 3.º, n.º 2 alínea c) do CIRS, quando estivermos perante transferência de um imóvel afeto ao ativo da empresa para o

⁸ Vide, J. L. Saldanha SANCHES, Manual de Direito Fiscal, op. cit., pp.315.

⁹ Rui Duarte MORAIS. Sobre o IRS, 2014, 3ª Edição, Almedina, Coimbra, pp. 130.

património particular dos empresários. Ainda que o ganho seja apurado nos termos do artigo 46.º do CIRS e tributado segundo as regras da Categoria B, também se enquadra no conceito de mais-valia imobiliária.

Voltando novamente, aos artigos 9.º e 10.º do CIRS, o artigo 9.º do CIRS que constituem incrementos patrimoniais, desde que não considerados rendimentos de outras Categorias, as mais-valias, tal como definidas no artigo 10.º do mesmo diploma.

Desta forma, o artigo 10.º do CIRS enumera as situações mais reiteradas, cujos valores em causa são controláveis facilmente.

2. Incidência objetiva e real.

Abordando agora um dos vértices desta dissertação, tributação das mais-valias imobiliárias em sede de IRS.

A tributação de qualquer rendimento (das diversas categorias) é prevista na lei fiscal de forma típica e abstrata como geradora do direito ao imposto. Assim, podemos concluir que o ato tributário só passará a existir quando se verificarem todos os pressupostos legalmente previstos.

No CIRS, podemos verificar todas as situações geradoras de mais-valias “surge na medida em que a alienação de um bem por valor superior àquele por que foi adquirido tem por resultado um acréscimo patrimonial na esfera do sujeito alienante, em relação ao qual o princípio da capacidade contributiva reclama a existência de uma norma de incidência objectiva”¹⁰.

O CIRS consagra no seu artigo 9.º do CIRS que são considerados incrementos patrimoniais, desde que não considerados rendimentos de outras Categorias, as mais-valias, tal como definidas no artigo 10º do mencionado diploma. Sucessivamente o artigo 10.º do CIRS enumera as situações mais reiteradas, assim, refere a alínea a) do citado artigo que constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis bem como da afetação de quaisquer bens do património

¹⁰ VIEIRA DE ALMEIDA & ASSOCIADOS, Reinvestimento das Mais-Valias Provenientes da Alienação de um Imóvel Destinado à Habitação – Análise de Jurisprudência, Fiscalidade- Revista de Direito e Gestão Fiscal, n.º 18, Edição do Instituto Superior de Gestão, Abril 2004, pp.131.

particular à atividade empresarial e profissional exercida em nome individual pelo seu proprietário.

O artigo 10.º, reiteradamente inserido nas normas de incidência real, traduz-se afinal numa norma de delimitação negativa de incidência, de forma a afastar da Categoria G os lucros que, apesar de decorrentes dos factos enunciados no artigo, sejam considerados rendimentos empresariais e profissionais (Categoria B) de capitais (Categoria E) ou prediais (Categoria F). Com isto, pretende-se denotar uma superioridade destas Categorias de rendimentos, detendo a Categoria G um cariz apenas residual.

Usando a mesma linha de pensamento, faremos uma breve análise dos casos em que o produto gerado com a venda de um bem imóvel é alvo de tributação segundo as regras da Categoria B. Assim, se o ganho resultante de uma atividade geradora de rendimentos empresariais ou profissionais (presentes no artigo 3.º do CIRS), também ele não deixa de se subsumir no conceito de mais-valia, no entanto, este ganho será tributado de acordo com as regras previstas da Categoria B.

Em síntese, podemos individualizar, como factos geradores de rendimentos tributáveis como mais-valias imobiliárias, os seguintes:

- Alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis;
- Afetação de bens (imóveis) do património particular à atividade empresarial e profissional exercida em nome individual pelo proprietário;
- Cessão onerosa de posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos referentes a bens imóveis;
- Transferência de bens (imóveis) afetos a uma atividade empresarial para o património particular do empresário - Categoria B;

Iremos já a seguir, fazer uma análise sobre os mesmos de forma a clarificar as situações passíveis de originar uma mais-valia imobiliária.

3. Fatos originários de Mais-Valias imobiliárias

No seguimento do pensamento, iremos nos pronunciar quanto à alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis.

Em sentido inverso ao previsto no CIMT, que tributava praticamente só a alienação de terrenos para construção, o n.º 1 do artigo 10.º do CIRS reflete uma ampliação da base tributável.

Desta forma, a alienação onerosa do direito de propriedade, usufruto e direito de superfície, bem como o direito real de habitação periódica ficam sujeitos a imposto.

Quanto à afetação de bens (imóveis) do património particular à atividade empresarial e profissional exercida em nome individual pelo proprietário¹¹, chamaremos a colação a Lei n.º 30-G/2000 de 29 de dezembro¹², já que o facto gerador de mais-valias, fora introduzido no CIRS pela lei referida, que assim como a alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis, veio aumentar o alçam-se da base tributável.

Quanto à tributação dos não residentes, refere Casalta Nabais “a tributação em IRC (ou em IRS, se for esse o caso) de mais-valias realizadas por entidades não residentes, em certas situações, que são as seguintes: 1) quando tais entidades sejam detidas em mais de 25% por entidades residentes ou residam em Estados ou territórios constantes de lista a aprovar por portaria do Ministro das Finanças, e 2) se trate de mais-valias realizadas através da transmissão onerosa de participações qualificadas ou através da transmissão onerosa de acções ou outras participações no capital de sociedades residentes em território português cujo activo seja constituído principalmente por bens imobiliários (art. 33º, nºs 2 e 3, do EBF30).”¹³

Salienta ainda, existe aqui como que uma suspensão ou um diferimento da tributação para o momento em que o ganho se materializa, isto é, se torna real e efetivo. Desta feita, uma vez verificada a alienação há que apurar duas mais-valias: uma resultante da afetação do bem à atividade empresarial, enquadrável na Categoria G e outra a integrar como rendimento da Categoria B, proveniente da alienação do bem que já se encontrava afeto a uma atividade.

A tributação da cessão onerosa de posição contratual regula-se com as regras da Categoria G e encontra-se expressa na alínea d) do n.º 1 do artigo 10.º do CIRS. Podemos referir, a título de exemplo, uma conjuntura em que o promitente-comprador aliena a posição

¹¹ Sobre este tema, vide M.H. de Freitas PEREIRA, Tratamento Fiscal da Transferência de Bens Imóveis Entre o Património Privado e o Património Empresarial de uma Pessoa Singular, in *Ciência e Técnica Fiscal*, 367, Jul/Set 1992, pp. 9-26 e Helena FARINHA, As Mais-Valias e Menos-Valias no IRS, *Jornal Fiscal*, 2000, pp.25-33.

¹² Lei do Orçamento de Estado para 2001.

¹³ CASALTA NABAIS, J. 2001. Algumas reflexões sobre a recente reforma fiscal, Instituto Superior de Gestão, Lisboa, pp.12.

que detém num contrato promessa de compra e venda, celebrado com o promitente vendedor respeitante ao mesmo imóvel mostra-se equivalente a uma venda passível de tributação.

Usando para isso o exemplo de “São exemplo disso, as transferências de bens (imóveis) afetos a uma atividade com destino ao património particular dos empresários, a venda a terceiro de imóvel que conste do ativo da sua empresa ou outras que decorram das operações a que alude o artigo 10.º n.º 1 do CIRS. A tributação da mais-valia, no âmbito da Categoria B, far-se-á atendendo às normas que o CIRS estabeleceu, com remissão para o CIRC, tendo desde logo, como consequência prática, a tributação pela totalidade e não apenas em 50% como acontece se fosse considerada rendimento da Categoria G.”¹⁴

4. Valor de aquisição

De forma muito suscitante, o valor de aquisição é o valor correspondente ao da alienação de determinado bem imóvel, no entanto, sucedem casos em que o mesmo não existe.

Nesses casos diz-nos o CIRS, que nos devemos regular pelo valor de aquisição que haja sido considerado para efeito de liquidação do imposto sobre as sucessões e doações (IS).

No caso de não existir qualquer valor a ter em base, o artigo 45.º n.º 3 do CIRS, “No caso de direitos reais sobre bens imóveis adquiridos por doação isenta, nos termos da alínea e) do artigo 6.º do Código do Imposto do Selo, considera-se valor de aquisição o valor patrimonial tributário constante da matriz até aos dois anos anteriores à doação.”

Importa salientar, que na determinação do valor de aquisição existe uma correção monetária de acordo com o artigo 50.º do CIRS, a importância deste artigo vai de encontro com a determinação do montante de imposto a pagar, como refere o Supremo Tribunal Administrativo, no processo n.º 0143/18.4BEPDL, no dia 22-01-2020, “B) Entende o Tribunal a quo, concretamente, que «Parece entender a administração tributária que o valor de aquisição deve ser calculado com base nos valores vigentes nas datas em que os direitos reais entram na esfera jurídica dos interessados, corrigidos por aplicação do coeficiente de correção»”.

Para facilitar a compreensão da sua importância, tomemos o seguinte exemplo: Compramos uma casa em 1990 por €2.000,00, irei em 2024, vender a mesma por €200.000,00. Neste caso, o montante a pagar de imposto seria enorme, já que estaríamos a falar de um ganho de

¹⁴VIDAL, Maria João Ganchinho.2018. Tributação das mais-valias imobiliárias em sede de IRS .Universidade de Lisboa, pp.28.

€198.000,00, no então, por aplicação do artigo 50.º do CIRS, o valor de aquisição ou equiparado de direitos reais sobre os bens referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º, é corrigido pela aplicação de coeficientes para o efeito aprovados por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, sempre que tenham decorrido mais de 24 meses entre a data da aquisição e a data da alienação ou afetação.

Por último, relembramos o proferido pelo CAAD, no Processo nº 188/2022-T, que data 01-02-2023, “De acordo com o artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro: “1 - Enquanto não se proceder à avaliação geral, os prédios urbanos já inscritos na matriz serão avaliados, nos termos do CIMI, aquando da primeira transmissão ocorrida após a sua entrada em vigor, sem prejuízo, quanto a prédios arrendados, do disposto no artigo 17.º

2 - O disposto no n.º 1 aplica-se às primeiras transmissões gratuitas isentas de imposto do selo, bem como às previstas na alínea e) do n.º 5 do artigo 1.º do Código do Imposto do Selo, ocorridas após 1 de Janeiro de 2004, inclusive.

3 - O disposto no presente artigo aplica-se também às primeiras transmissões de partes sociais de sociedades sujeitas a IMT, ou de estabelecimentos comerciais, industriais ou agrícolas de cujo activo façam parte prédios urbanos, ocorridas após 1 de Janeiro de 2004, inclusive.

4 - Será promovida uma avaliação geral dos prédios urbanos, no prazo máximo de 10 anos após a entrada em vigor do CIMI.

5 - Quando se proceder à avaliação geral dos prédios urbanos ou rústicos, será afectada para despesas do serviço de avaliações uma percentagem até 5, a fixar e regulamentar por portaria do Ministro das Finanças, do IMI cobrado nos anos em que se realizar aquela avaliação.”

5. Determinação das mais-valias e o momento da obtenção do ganho

O CIRS considera incrementos patrimoniais, rendimentos da categoria G, desde que não considerados rendimentos de outras categorias, as mais-valias, tal como definidas no artigo 10.º do mesmo Código. Assim, os incrementos patrimoniais de determinados imóveis resultam dos ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, provenham da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis, assim como da afetação desses bens do património particular a atividade geradora de rendimentos empresariais e profissionais exercida em nome individual pelo seu proprietário, como decorre do artigo 10.º n.º 1 alínea a) do CIRS.

Para a determinação da mais-valia, é obrigatório ter em apreço certos dados, nomeadamente, valor de aquisição, valor de alienação, coeficiente de desvalorização monetária e encargos diversos.

Desta forma, a mais-valia é gerada pela seguinte fórmula:

$$\text{Mais-Valia} = \text{Valor de alienação} - (\text{Valor de aquisição} \times \text{CDM} + \text{Encargos})$$

Importa frisar, que os encargos diversos serão referidos no capítulo V, no entanto, de forma mais breve, os encargos diversos são os encargos presentes no artigo 51.º do CIRS. Sucessivamente, de acordo com o artigo 43.º n.º 2 do CIRS, para efeitos de tributação a mais-valia apurada será considerada em 50%.

No caso do englobamento, nos termos previstos no artigo 22.º do CIRS, este valor será tributado de acordo com as taxas previstas no artigo 68.º do CIRS. Posto isto, para efeitos da determinação da mais-valia, numa fase inicial, como já se referiu iremos determinar o valor de aquisição, aplicando os artigos 45.º, 46.º, 47.º, 48.º e 49.º do CIRS, sucessivamente iremos usar o artigo 50.º do CIRS, para saber o real valor de aquisição atualmente a este valor acresce, o valor proveniente da aplicação do artigo 51.º do CIRS, por fim, iremos ao valor de alienação subtrair o valor real de aquisição e os encargos, obtendo finalmente a mais-valia.

Após a determinação da mais-valia, importa averiguar quando é que esse acréscimo patrimonial se torna objeto de tributação, de tal forma que, por aplicação do preceituado no n.º 3 do artigo 10.º do CIRS, conseguimos obter essa resposta.

Por norma, quando se verificam os casos consagrados no n.º 1 do artigo 10.º do CIRS, podemos afirmar que o sujeito passivo obteve um lucro alvo de tributação. No caso de alienação onerosa de direitos reais sobre imóveis, o lucro considera-se como obtido quando ocorrer a alienação do bem imóvel.

Como expressa o acórdão do STA, processo n.º 01313/16.5BEPRT, que data 09-12-2021, “o facto tributário (gerador de mais-valias) nasce e esgota-se no momento autónomo e completo da alienação/realização das mais-valias, sendo, por isso, um facto tributário instantâneo e não um facto tributário complexo, de formação sucessiva ao longo de um ano;”

Acresce ainda acórdão do TC, processo n.º 995/21, “(...), a realização da mais-valia ocorre, na sua vez, com a conversão do ativo em receita, que é dizer, com a transação do ativo em operações financeiras e a Lei estabelece – pela modulação da norma de incidência que tipifica o facto gerador de imposto – que a tributação aguardará por esse momento.”

Assim, observamos que o conceito de transmissão relevante para efeitos fiscais mostra-se mais inclusivo que para efeitos de direito privado e tem lugar independentemente da celebração da respetiva escritura, uma vez que em causa estão questões monetárias e não, a propriedade do imóvel.

Na opinião de J. Silvério Mateus e L. Corvelo de Freitas, o “(...) o valor tributável dos prédios é o seu valor patrimonial tributário constante da matriz à data da transmissão. Tratando-se de prédios não inscritos nas matrizes, ou que nestas constem sem valor patrimonial, o valor tributável é, igualmente, o valor patrimonial tributário, determinado por avaliação. Correspondendo ao parágrafo 2.º do artigo 20.º do CIMSISD, no sentido de tomar o valor patrimonial tributário como base de tributação das transmissões gratuitas de bens, este preceito diverge do anterior na medida em que deixa de atribuir relevância ao valor que aos imóveis seja atribuído em inventário ou título de partilhas mesmo que este seja superior àquele. Acolhe também esta norma o disposto no n.º 2 do artigo 30.º do mesmo Código que determinava que o valor patrimonial tributário a considerar para a liquidação do imposto nas transmissões gratuitas era o que estivesse inscrito na matriz à data da respetiva transmissão. Esta norma deverá, porém, ser conjugada com a do n.º 4 a qual estabelece que na determinação dos valores patrimoniais dos prédios ou de figuras parcelares do direito de propriedade deverão ser observadas as regras previstas no CIMT. Será, nomeadamente, o caso das relativas à determinação do valor do usufruto, do direito de superfície e valor da propriedade solo, do direito de uso ou habitação, dos bens onerados com encargo de pensão bem como do valor desta, constantes dos artigos 12.º e 13.º do referido Código. Será também o caso da avaliação de prédios omissos na matriz ou nela inscritos sem valor patrimonial cuja avaliação deverá ser efetuada de acordo com as regras, procedimentos e critérios de avaliação estabelecidos no CIMI, conforme prevê o n.º 1 do artigo 114.º do CIMT. Estas regras são, ainda complementadas, com as disposições dos artigos 19.º e 21.º, relativos a prédios onerados com encargo de pensão ou renda e, de uma maneira geral, com aplicação supletiva das regras constantes dos artigos 13.º e 15.º do CIMT relativas à determinação do valor tributável nas transmissões gratuitas de bens”.¹⁵

¹⁵ J.Silvério Mateus e L. Corvelo de Freitas, Os Impostos sobre o Património Imobiliário, O Imposto do Selo, 1 ed. Lisboa: Engifisco, 2005, pp. 609-610.

6. Rendimento Tributável e aplicação do imposto

Chegamos ao momento final, ou seja, a aplicação do imposto. Como já se tem vindo a referir ao longo desta dissertação, teremos de analisar o rendimento, com esta análise pretendemos estabelecer a categoria e o seu valor, posteriormente as suas deduções, caso aja lugar as mesmas, e só por fim, aplica-se as taxas progressivas do artigo 68.º do CIRS.

Posto isto, por aplicação do artigo 10.º, n.º 4 alínea a) do CIRS, é referido que o ganho alvo de tributação é o resultado entre o valor de realização e o valor de aquisição do bem, nos casos previsto nas alíneas a), b) e c) do n.º 1.

Grosso modo, temos de ter em apreço o valor pago no ato de compra do bem imóvel e o obtido com a alienação do mesmo (valor de realização), sucessivamente aplicamos o artigo 43.º n.º 2 do CIRS, o mesmo expressa que, o saldo positivo entre mais-valias e menos-valias previstas nas alíneas a) e d) do n.º 1 do artigo 10.º do CIRS, obtidas por residentes, num determinado período tributário é considerado em 50% do seu valor.

Se forma mais clara, refere o Acórdão do STA de 9 de Dezembro de 2020 no Processo n.º 75/20.6BALSBB, “Apresenta-se, pois, neste processo, uma dupla situação que encerra incongruências, entre si, quanto ao que o Requerente pretende, porquanto:

- a) Por um lado, pretende a aplicação do disposto no n.º 2 do artigo 43.º do Código do IRS, que é aplicável às mais-valias obtidas em território português, que, de facto manda considerar a tributação de 50 % saldo das mais-valias de imóveis, respeitantes às transmissões efetuadas por residentes, previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º
- b) Por outro lado, exige que seja feita uma tributação do referido saldo, reduzido em 50 %, com aplicação da taxa aplicável a não residentes de 25 %, conforme opção de tributação pelo regime geral, conforme campo 07 do quadro 8B da sua Declaração mod. 3 de IRS, e não pela aplicação das taxas gerais do artigo 68.º e das demais regras aplicáveis aos residentes.

15 - Ora, esta forma de tributação mista, de escolha do melhor dos regimes de tributação, ou seja, ser considerado como residente para efeitos de aplicação do artigo 43.º, n.º 2 e não residente para efeitos de aplicação da taxa do artigo 72.º, n.º 1, ambos do CIRS, o que é incongruente e inaplicável, e nem sequer se pode argumentar que há violação dos Tratados da União Europeia, por não se estar perante uma qualquer discriminação.

16 - Isto porque o Requerente tinha ao seu dispor a possibilidade de ver tributadas as suas mais-valias de harmonia com todas as regras aplicáveis aos residentes, se, para tanto, tivesse

feito essa opção, ao abrigo do n.º 9 do artigo 72.º do Código do IRS, como a lei lhe permite - o que não aconteceu.

17 - Assim, ao não ter optado pela tributação das suas mais-valias imobiliárias, pela aplicação das taxas do artigo 68.º do CIRS e das demais regras aplicáveis aos residentes, mas sim pelas taxas gerais, não assiste razão ao Requerente.

18 - Aliás, nem aos residentes as normas do CIRS permitem esta dualidade de tratamento, ou seja, redução a 50 % das mais-valias imobiliárias e aplicação das taxas do artigo 72.º do CIRS, obrigando sempre, neste caso, ao englobamento deste saldo com os demais rendimentos para aplicação à totalidade dos rendimentos auferidos as taxas gerais do artigo 68.º do Código do IRS.”

7. Artigo 43.º n.º 2 alínea b) do Código do IRS- Discriminação negativa de não residentes

Em torno do artigo 43.º n.º 2 alínea b) do CIRS, gerou-se muita polémica, já que na sua epígrafe “Apenas considerado em 50 % do seu valor, nos restantes casos.”, veio substituir “O saldo referido no número anterior, respeitante às transmissões previstas nas alíneas a), c) e e) do n.º 1 do artigo 10.º, positivo ou negativo, é apenas considerado em 50% do seu valor.”

Ora, a problemática aqui deriva do facto deste artigo, não expressar se a consideração dos 50% é para residentes e não residentes, nesse sentido muito tribunais e a própria AT, afirmavam que a consideração dos 50% era apenas para residentes, o que levou a desigualdade de tratamento fiscal.

Desta forma, no que respeita à tributação de mais-valias entre os sujeitos passivos residentes e não residentes, foi submetido um pedido de decisão prejudicial apresentado pelo STA (Processo n.º 0439/06, de 28-09-2006), para apreciação do TJUE.

Nessa sequência, o TJUE, no processo n.º C-443/06 (Hollmann), de 11.10.2007, declarou que “ O artigo 56.º CE deve ser interpretado no sentido de que se opõe a uma legislação nacional, como a que está em causa no litígio no processo principal, que sujeita as mais-valias resultantes da alienação de um bem imóvel situado num Estado-membro, no caso vertente em Portugal, quando essa alienação é efetuada por um residente noutro Estado-membro, a uma carga fiscal superior à que incidiria, em relação a este mesmo tipo de operação, sobre as mais-valias realizadas por um residente do Estado onde está situado esse bem imóvel.”

Sucessivamente, o STA no processo n.º 439/06, de 16.01.2008, veio proferir “o n.º 2 do artigo 43.º do Código do IRS, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 109-B/2001, de 27 de dezembro, que limita a incidência de imposto a 50% das mais-valias realizadas apenas para residentes em Portugal, viola o disposto no art.º 56.º do Tratado que institui a Comunidade Europeia, ao excluir dessa limitação as mais-valias que tenham sido realizadas por um residente noutro Estado-membro da União Europeia.”

De tal forma que, por aplicação da Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro de 2007, o legislador procurou suavizar o tratamento discriminatório dos residentes comunitários e do Espaço Económico Europeu, permitindo a tributação das mais-valias imobiliárias em condições análogas à dos residentes, como estatui o artigo 72.º do CIRS.

Assim, expressa o CAAD, processo n.º 601/2020-T do dia 09-07-2021, “47. Após a alteração legislativa acima referida ficaram a vigorar, na área da tributação dos rendimentos qualificados como mais-valias originadas pela transmissão onerosa de direitos reais sobre bens imóveis situados em território português, dois regimes distintos, aplicáveis a não residentes: um regime geral, aplicável a quaisquer sujeitos passivos não residentes, traduzido na tributação desses rendimentos à taxa especial de 28% incidente sobre a totalidade do rendimento e um regime especificamente aplicável a residentes noutro Estado-membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, equiparável ao regime de que beneficiam os sujeitos passivos residentes.”(...) “49. Com efeito, já na decorrência de situações posteriores à alteração legislativa acima referida, em decisão arbitral de 14.05.2013, Processo 127/2012-T, considerou-se que “(...) a opção que é dada a um sujeito passivo residente na União Europeia ou espaço económico europeu entre um regime que continua a ser discriminatório, por violação do disposto art.º 63.º da TFUE e um outro alegadamente não discriminatório, equiparando-os com os residentes no território português, para além de terem a obrigação de optar e de declarar os rendimentos auferidos fora daquele território, não exclui nem neutraliza os efeitos discriminatórios do primeiro daqueles dois regimes. Concluindo aquele aresto que «ao se reconhecer que os referidos efeitos não são eliminados, estar-se-á a admitir que a referida opção valida um regime fiscal que continua em si mesmo a violar o artigo 63.º do TFUE, pelos motivos acima enunciados, o que não se coaduna com o direito comunitário».”

Apesar deste regime ser opcional, o mesmo não afastava o carácter discriminatório do artigo 43.º n.º 2 do CIRS.

Sendo este também, o sentido do STA no processo n.º 0901/11, de 20.02.2019, “O Estado Português, através da Lei 3-B/2010 de 28.04, instituiu um regime opcional, ex vi n.ºs 7 e 8 do artigo 72.º do CIRS, com vista à equiparação dos não residentes aos residentes, permitindo àqueles a opção de englobamento dos rendimentos obtidos por mais-valias imobiliárias e, assim, serem tributados em condições similares às dos residentes.”

Por fim, a AT posicionou-se através do Ofício Circulado¹⁶ n.º : 20255, de 14.04.2023, harmonizando as exceções ao englobamento no caso das mais-valias prevista do artigo 10.º, n.º 1 alíneas a) e d) do CIRS, mais concretamente, as mais-valias provenientes de imóveis até 31 de dezembro de 2022, será aplicada a norma do artigo 43.º n.º 2 do CIRS e a taxa de 28%, já quanto aos não residentes que obtenham mais-valias a partir de 1 de janeiro de 2023, os mesmos serão tratados como residentes, ou seja, a única diferença cinge-se com a substituição da taxa fixa de 28% para as taxas progressivas, provenientes do artigo 68.º do CIRS.

¹⁶ “Nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 22.º do Código do IRS, na redação introduzida pela Lei 12/2002, de 27 de junho, Lei que aprovou o Orçamento de Estado para 2022, e pela Lei n.º 24-D/2022, de 30 de dezembro, Lei que aprovou o Orçamento de Estado para 2023, “Não são englobados para efeitos da sua tributação os rendimentos auferidos por sujeitos passivos não residentes em território português, com exceção das mais-valias previstas nas alíneas a) (alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis) e d) (cessão onerosa de posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a bens imóveis) do n.º 1 do artigo 10.º que não sejam imputáveis a estabelecimento estável nele situado e sem prejuízo do disposto nos n.ºs 13 e 14 do artigo 72.º” (sublinhado nosso). 2. Estabelecendo o n.º 10 do mesmo artigo, aditado pela Lei 24-D/2022, de 30 de dezembro, que “sempre que a lei imponha o englobamento de rendimentos auferidos por sujeitos passivos não residentes em território português são tidos em consideração, para efeitos de determinação da taxa a aplicar de acordo com a tabela prevista no n.º 1 do artigo 68.º, todos os rendimentos auferidos, incluindo os obtidos fora deste território, nas mesmas condições que são aplicáveis aos residentes”. 3. De acordo com o n.º 7 do artigo 280.º da Lei n.º 12/2022, de 27 de junho, “as alterações aos artigos 22.º, 55.º e 72.º do Código do IRS, na redação dada pela presente lei, aplicam-se aos rendimentos auferidos a partir de 1 de janeiro de 2023”. 4. Resulta da conjugação destes normativos que os rendimentos auferidos em território nacional por sujeitos passivos não residentes, referentes a mais-valias que resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis ou da cessão onerosa de posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a bens imóveis, a partir de 01/01/2023, passam a estar sujeitos ao seguinte regime de tributação: (i) apuramento do valor dos rendimentos qualificados como mais-valias, respeitante às transmissões previstas nas alíneas a) e d) do n.º 1 do artigo 10.º, de acordo com as disposições previstas no n.º 2 do artigo 43.º do Código do IRS; (ii) englobamento obrigatório do rendimento apurado, nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 22.º do Código do IRS; (iii) aplicação das taxas gerais do n.º 1 do artigo 68.º do Código do IRS aos rendimentos englobados auferidos em território nacional, considerando-se, apenas para determinação desta taxa, todos os rendimentos auferidos, incluindo os obtidos fora do território português, nas mesmas condições que são aplicáveis aos residentes; 5. Quanto aos rendimentos de mais-valias imobiliárias auferidos por sujeitos passivos não residentes, até 31/12/2022, cujas liquidações tenham sido ou venham a ser objeto de procedimento ou processo tributário, mantém-se em vigor o entendimento no sentido da aplicação do disposto no n.º 2 do artigo 43.º do CIRS aos sujeitos passivos não residentes, considerando-se o saldo das mais-valias imobiliárias em apenas 50% do seu valor, sujeito a tributação autónoma à taxa especial de 28%.”

Ainda dentro da discriminação negativa de não residentes, importa estabelecer uma nota quanto aos OIC.

Em primeiro lugar e nas palavras de Luís Bandeira¹⁷, “O regime vigente entre 1990 e 2015 assentava na previsão do artigo 22.º, na redacção dada pela Lei n.º 4/902, de 17-2 – tributando o fundo (inicialmente, apenas os FIM, depois, também os FII) “por retenção na fonte a título de IRS, como se de pessoas singulares se tratasse, ficando, todavia, isentos os rendimentos de mais-valias, como tal consideradas para efeitos de IRS”, mais consagrando que os participantes, “os sujeitos passivos de IRS [titulares] de unidades de participação [nesses fundos] [estavam] isentos de IRS relativamente aos rendimentos distribuídos por esses fundos”. Portanto, a tributação dos FIM, estes sujeitos passivos de IRC, ocorria “como se de pessoas singulares se tratasse”, tributação essa que era a única que incidia sobre os rendimentos gerados no fundo – repete- se: emulando a tributação que incidiria sobre os participantes pessoas singulares no caso de investimento directo nos activos que eram objecto de investimento pelo fundo. Eis a génese da “tributação à entrada e isenção à saída”, vigente até ao Decreto-Lei n.º 7/2015, o qual operou a sua substituição por um regime assente no princípio inverso, de “isenção à entrada e tributação à saída”!”

O regime em vigor, quanto aos OIC assenta na isenção á entrada e tributação à saída, ou seja, os lucros são apenas tributados quando distribuídos.

Sendo certo, a existência de dois regimes, um para os não residentes outro para os não residentes, nesse sentido Luís Bandeira¹⁸ explica, “iv) As mais-valias das participações nos OIC imobiliário, resultantes do resgate, da alienação ou da liquidação, são qualificadas como mais-valias imobiliárias, sendo as resultantes do resgate, quando auferidas por titulares pessoas singulares residentes (fora de actividade empresarial), sujeitas a retenção na fonte idêntica à prevista para o resgate de OIC mobiliário; às demais mais-valias, auferidas por residentes, aplicar-se-á o regime geral de tributação das mais-valias imobiliárias do IRS, ficando sujeitas a englobamento obrigatório; as mais-valias auferidas por titulares não residentes são sujeitas a retenção na fonte à taxa de 10%, se resultantes do resgate, aplicando-se às demais mais-valias a taxa autónoma de 10% –cfr. alíneas b), c) e e) do n.º 1 do artigo 22.º-A.”

¹⁷ Revista Electrónica de Fiscalidade da AFP (2019) ano i – número 2. 2019. Velhos e Actuais Problemas da Qualificação dos Rendimentos dos Instrumentos Financeiros: a Reforma do IRS e o novo regime Fiscal dos Organismos de Investimento Colectivo, pp. 20.

¹⁸ Revista Electrónica de Fiscalidade da AFP (2019) ano i – número 2. 2019. Velhos e Actuais Problemas da Qualificação dos Rendimentos dos Instrumentos Financeiros: a Reforma do IRS e o novo regime Fiscal dos Organismos de Investimento Colectivo, pp. 41.

Capítulo III: Regime do reinvestimento, deduções e perdas

1. Exclusões ao artigo 10.º n.º 5 do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Antes de passarmos às Exclusões ao artigo 10.º n.º 5 do CIRS, faremos uma pequena referencia ao regime transitório proveniente do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30.11, regime este de exclusão dos ganhos proveniente de mais-valias, para uma explicação mais clara remetemos para o CAAD no processo n.º 22/2020-T, “31. Assim sendo, os ganhos provenientes da alienação do prédio sub judice estão excluídos de imposto por força da aplicação do regime transitório previsto no artigo 5.º do DL 442-A/88, de 30.11, onde, em nome precisamente do princípio da segurança jurídica e da proteção da confiança, especialmente relevante no direito fiscal, se dispunha que “Os ganhos que não eram sujeitos ao imposto de mais-valias, criado pelo código aprovado pelo Decreto-Lei n.º 46373, de 9 de Junho de 1965, só ficam sujeitos ao IRS se a aquisição dos bens ou direitos de cuja transmissão provêm se houver efetuado depois da entrada em vigor deste Código.”

32. Este entendimento tem sido sufragado pela jurisprudência do STA4 e do CAAD5, tendo aquela sustentado que “o que se pretendeu com a mudança de regime de tributação operada a partir de 1989 foi tributar em IRS, categoria G, todas as transmissões onerosas sobre imóveis; todavia, para evitar efeitos retroativos, estabeleceu-se que para serem tributadas tais transmissões era necessário que os bens abrangidos fossem adquiridos e alienados dentro da vigência da nova lei, com exceção daqueles que já eram antes tributados por força do CIMV, ou seja, os terrenos para construção, os quais passariam agora a ser tributados nos termos do Código do IRS”⁶.”

Este regime transitório, isenta de IRS os ganhos provenientes da alienação de direitos reais sobre bens imóveis, que não sejam terrenos para construção, a partir de 1 de janeiro de 1989, configurando um facto tributário de formação sucessiva integrado por dois momentos: o da aquisição e o da transmissão.

Quanto ao artigo 10.º, deriva da lei nº106/88 de 17 de setembro, que permitiu o Governo a aprovar o CIRS, a aprovação desta norma vem aliviar a tributação e, em alguns casos eliminar, por exemplo no caso do. De acordo com Rui Duarte Morais¹⁹ esta lei pretende “de eliminar os obstáculos fiscais à mudança de habitação, em casa própria, por parte da família”.

¹⁹ Rui Duarte MORAIS, ob. cit., pp. 114.

Neste sentido, refere também André Salgado Matos²⁰ que tal norma visa “(...) não onerar fiscalmente a efetivação do direito fundamental à habitação”.

Na sua versão original, esta alínea consagrava unicamente a exclusão de tributação nos casos em que o produto da venda da habitação própria e permanente, fosse reinvestido no prazo de 24 meses após a realização do negócio, na aquisição de outro imóvel ou terreno para construção com a mesma finalidade.

Sucessivamente, com a o Decreto-Lei n.º 206/90, de 26 de junho, verificamos que a exclusão da tributação foi alargada quanto ao reinvestimento na ampliação ou melhoramento do imóvel, desde que, destinado à habitação do contribuinte ou do seu agregado familiar.

Com a Lei n.º 10-B/96, aprovada em 1996, a exclusão da tributação passou a incluir as situações em que o reinvestimento seja efetuado num imóvel destinado à habitação, adquirido nos 12 meses anteriores, desde que o imóvel esteja inserido no território português. Quanto à localização do imóvel, verificou-se que o reinvestimento em território nacional, violava as regras do Direito Comunitário, mais concretamente, a livre circulação de pessoas e capitais. De tal forma que, a Comissão Europeia, através do Comunicado datado de 2004/07/16, convidou Portugal a alterar a Lei vigente, no sentido de permitir o reinvestimento, fora do território português²¹.

Atualmente, o CIRS contempla esta alteração, revelando-se assim o artigo 10.º n.º 5 do CIRS, como uma norma de delimitação negativa. Quer isto dizer que, a norma exclui do campo de incidência as mais-valias realizadas com a alienação onerosa de bens imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar. No entanto, terá de cumprir determinados prazos e condições, o valor de realização, seja reinvestido em imóvel, terreno para construção de imóvel ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel com o mesmo fim, situado no território nacional ou no território de outro Estado Membro da UE ou do EEE. Sendo que acresce, nas alíneas B e C, que o reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data de realização, sendo que o sujeito passivo, deve indicar na declaração de rendimentos, que pretende reinvestir, o valor de realização, mesmo que, o

²⁰ André Salgado MATOS, Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, anotado, revisto por Rodrigo Queiroz e Melo, Instituto Superior de Gestão, 1999, pp.168.T

²¹ Até à publicação do Decreto-Lei n.º361/2007, de 2 de novembro, o reinvestimento deveria ser efetuado em habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do agregado familiar, situada apenas em território nacional.

mesmo só pretenda reinvestir parcialmente, de acordo com os artigos 10.º, n.º 5, alínea c) e 57.º, n.º 4, alínea a) do CIRS. Importa salientar, que tanto o imóvel aliena como o imóvel que será objeto do reinvestimento devem ter como fim a habitação própria e permanente do contribuinte.

Em suma, se o contribuinte alienar um imóvel que havia destinado a habitação própria e permanente e voltar a adquiri-lo com o mesmo propósito, apesar de se verificar preenchido o requisito temporal, considerando-se reinvestido o valor de realização, não se verifica o requisito substancial de que o objeto do reinvestimento, já que o imóvel não poderá ser o mesmo²².

Quanto ao imóvel alvo do reinvestimento, a lei exige que o adquirente o afete à sua habitação ou do seu agregado familiar, até decorridos 12 meses após esse reinvestimento. Esta afetação, concretiza-se na alteração do domicílio fiscal do contribuinte, devendo informar a AT, assim como constar no modelo 3 do IRS. No entanto, existe Jurisprudência, que tem vindo a aceitar que, ainda que não exista por parte do contribuinte a comunicação da nova morada fiscal, conforme prevê o artigo 19º da LGT, esta pode ser comprovada através de “factos justificativos”, operando assim a exclusão de tributação²³.

Como sabemos o sujeito passivo não está “obrigado” a reinvestir só num imóvel para casa de morada de família, ou seja, o mesmo pode optar por terrenos para construção, ampliação de um imóvel e até o melhoramento do imóvel, assim, deverá requerer a inscrição do imóvel na matriz predial até 48 meses (prazo máximo) após a data de realização devendo

²² Neste sentido, vide o Acórdão do STA, proferido no recurso n.º 0250/14 de 2014/09/17, em que foi relator o Conselheiro Casimiro Gonçalves: “não obstante o sujeito passivo tenha respeitado o prazo de reinvestimento de 24 meses e haja declarado destinar o imóvel a habitação própria e permanente, não ficou preenchido o requisito legal substancial na aquisição de outro imóvel, pois que adquiriu o mesmo imóvel que tinha alienado. Na determinação do sentido das normas fiscais e na qualificação dos factos a que elas se aplicam são observadas as regras e princípios gerais de interpretação e aplicação das leis (nº 1 do art. 11º da LGT), sendo que esta norma do art. 10º do CIRS, que, como se disse, é uma norma de exclusão da tributação, se configura como insuscetível de integração analógica, embora admita interpretação extensiva (artigo 9º do EBF e artigo 11º do C.C.civil) mas, como bem salientam os recorrentes, desde logo, de acordo com a letra da lei resulta que o termo «outro» (do grego *allos* e do latim *alter*) significa «diferente», «diverso», «distinto», «o que não é o mesmo», não sendo, portanto, assimilável ao vocábulo «mesmo» ou à locução «o mesmo». Não pode, pois, sufragar-se o entendimento da sentença recorrida, já que a admissibilidade desse entendimento, além de apelar a uma interpretação potenciadora de resultados incongruentes, também exigiria que se presumisse que o legislador utilizou (por duas vezes) termos desadequados para exprimir uma determinada realidade, sem qualquer justificação, o que contrariaria os próprios princípios e regras da interpretação, que impõem que se presuma que o legislador, ao elaborar a norma, teve em consideração a unidade do sistema jurídico e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados (art. 9º do C.Civil). Daí que, como bem realça o MP, se tenha que reconhecer que o acto de liquidação adicional de IRS, impugnado nos autos, não possa ser feito com exclusão da tributação dos ganhos da dita transmissão onerosa do imóvel, visto que o impugnante adquiriu o mesmo imóvel e não a propriedade de outro diferente”.

²³ Acórdão do TCAS, proferido no Recurso n.º 006685/13 de 08/10/2015.

afetar o imóvel àquela mesma finalidade até ao fim do 5º ano seguinte ao da realização. Caso o sujeito passivo, não cumpra estes requisitos, o benefício de exclusão não lhe será aplicável, assim como refere o artigo 10.º n.º 6, alíneas a) e b) do CIRS.

Posto isto, importa frisar que, o valor que se configura como o valor de reinvestimento é o valor de realização, sendo que a grande maioria da população acredita que o valor de reinvestimento é o valor apurado como mais-valia. Para facilitar a explicação remetemos ao Acórdão do STA, proferido no Recurso n.º 0950/12 de 2013/01/16: “Para efeito de exclusão de tributação das mais-valias, a quantia a reinvestir na nova habitação corresponde ao montante recebido com a venda da habitação antiga e não à diferença entre esse valor e o valor que foi pago com a sua aquisição”

A norma presente no artigo 10.º n.º 5 do CIRS, foi introduzida pela Lei n.º 30-G/2000 de 29 de dezembro, modificando a estrutura antiga, e passando a expressar que tanto o imóvel alienado, como o adquirido, devem corresponder à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar. Esta modificação advém da necessidade de distinção entre habitação permanente ou não permanente, já que sem esta distinção o reinvestimento era aceite nos casos em que o imóvel se destinasse à habitação esporádica do contribuinte ou do seu agregado familiar.

Quanto ao reinvestimento que o sujeito passivo realiza antes da alienação do imóvel, chamamos a colação Maria Vidal²⁴, “Finalmente, no que concerne ao designado “reinvestimento para trás”, importa referir que esta possibilidade passou a constar do artigo 10.º, face à alteração prevista na Lei n.º 10- B/96 de 23 de março. Antes desta, ali se dizia que: São excluídos da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, nas seguintes condições:

- Se, no prazo de 36 meses contados da data de realização, o valor da realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, for reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para a construção de imóvel, ou na construção, ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino situado em território português ou no território de outro Estado membro da União Europeia ou do espaço económico

²⁴ VIDAL, Maria João Ganchinho. 2018. Tributação das mais-valias imobiliárias em sede de IRS .Universidade de Lisboa, pp. 37.

européu, desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal;

- Se o valor da realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, for utilizado no pagamento da aquisição a que se refere a alínea anterior desde que efetuada nos 24 meses anteriores.”.

Com isto pretendendo demonstrar o impedimento ao reinvestimento, o legislador pretendia que apenas a aquisição da propriedade de outro imóvel ou de terreno para a sua construção (desde que com o mesmo fim) estariam excluídas.

Desta forma, no caso de o contribuinte reinvestir o valor de realização na construção, ampliação ou melhoramentos de imóvel, ainda que destinado à habitação, não se verificaria a exclusão de tributação²⁵.

Atualmente, o texto presente no artigo 10.º n.º 5 do CIRS é claro, pois refere-se ao reinvestimento previsto na alínea a) e não ao “reinvestimento na aquisição a que se refere a alínea anterior” (como antigamente). Portanto, o reinvestimento “para trás” abrange qualquer uma das situações previstas nas quais este se pode efetivar.

2. Reinvestimento dentro da UE

Entramos aqui, num âmbito alargado, já que não nos cingimos ao investimento unicamente em Portugal mais sim em vários países.

Em Portugal até 2007, o artigo 10.º n.º 5 do CIRS, não permitia que o contribuinte aplicasse o valor de realização, obtido da alienação de um imóvel destinado à habitação própria e permanente, na aquisição de um outro, ainda que com a mesma finalidade, fora do território nacional.

Desta forma, estando o contribuinte sujeito a esta norma não poderia investir o valor de realização fora, pois não seria considerado valor de reinvestimento para a AT. Assim, a Comissão das Comunidades Europeias demandou proceder à harmonização da norma com o direito comunitário, já que o benefício se encontrava condicionado a que os ganhos, resultantes da alienação, fossem reinvestidos em território português, transgredindo as obrigações previstas nos artigos 18.º, 39.º, 43.º e 56.º n.º 1 CE, assim como os artigos 28.º,

²⁵ Neste sentido, vide Acórdão do STA, no Recurso n.º 0996/07 de 13/02/2008, em que foi relator o Conselheiro Brandão de Pinho.

31.º e 40.º do Acordo sobre o EEE²⁶. Podemos concluir que, as aplicações das normas portuguesas tornavam-se uma barreira, já que, dificultava não só a circulação dos capitais como das pessoas, ou seja, era mais complicado as pessoas saírem do seu país natal, assim com investir o seu dinheiro noutro país.

Quanto à livre circulação de capitais refere o Acórdão do TJUE, de 26 de outubro de 2010, proferido no Processo C-345/05, que “é manifesto que o sujeito passivo que decida proceder à venda do imóvel de que dispõe para sua habitação em Portugal tendo em vista transferir o seu domicílio para o território de outro Estado-Membro e a aí adquirir um novo imóvel afeto à sua habitação, no âmbito do exercício dos direitos que são conferidos pelos artigos 39.º CE e 43.º CE, está submetido a um regime fiscal desvantajoso relativamente ao que se aplica a uma pessoa que mantém a sua residência em Portugal. Esta diferença de tratamento relativamente à tributação das mais-valias, que é suscetível de ter repercussões sobre o património do sujeito passivo que pretenda transferir o seu domicílio para fora de Portugal, pode, em consequência, dissuadi-lo de proceder a essa transferência. Daqui decorre que, ao subordinarem o benefício da exclusão da tributação das mais-valias decorrentes da alienação onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos membros do seu agregado familiar à condição de os ganhos obtidos serem reinvestidos na aquisição de bens imóveis situados em território português, as disposições do CIRS e, em particular, do seu artigo 10.º, n.º 5, são suscetíveis de constituir entraves à livre circulação de trabalhadores e à liberdade de estabelecimento, tal como garantidas nos artigos 39.º CE e 43.º CE.

Resulta, todavia, de Jurisprudência bem assente que as medidas nacionais suscetíveis de criar obstáculos ao exercício das liberdades fundamentais garantidas pelo Tratado ou de torná-lo menos atrativo podem ser admitidas se prosseguirem um objetivo de interesse geral, se forem adequadas a garantir a sua realização e se não ultrapassarem o que é necessário para o atingir(v. acórdãos, já referidos, de Lasteyrie du Saillant, n.º 49, e N, n.º 40)”.

Isto dito, as livres circulações de capitais têm como objetivo principal a eliminação das restrições, que dificultavam o sujeito passivo a mover capital para outros Estados-Membros. Assim, como consequência desta decisão, o Decreto-Lei n.º 361/2007 de 2 de novembro, alterar a redação do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, possibilitando que o sujeito passivo

²⁶ Acordo sobre o Espaço Económico Europeu, de 2 de maio de 1992 (JO 1994, L 1, pág. 3), ratificado por Portugal a 10 de dezembro de 1992 (Decreto do Presidente da República n.º 59/92 de 18 de dezembro, disponível em <https://infoeuropa.eu/ocid.pt/files/database/000043001000044000/000043855.pdf> , em 2016/05/07.

reinvesta o produto da venda do imóvel destinado a habitação própria e permanente, noutro imóvel que venha a ter o mesmo fim, já quanto à localização do imóvel o mesmo deverá pertencer a Estado membro da UE ou do EEE, desde que exista troca de informações em matéria fiscal.

Já quanto a comprovação da afetação do imóvel à sua habitação própria e permanente ou do seu agregado familiar, a mesma é emitida pelo Estado onde se procedeu ao reinvestimento, quando o sujeito passivo o mesmo aos serviços.

Já em Portugal, e chamando à colação a Lei 56/2023(Lei mais habitação) de 6 de outubro de 2023, a alienação de habitações secundárias ou terrenos destinados à construção, durante o período de 2022 a 2024, o imposto sobre mais-valias não será devido, desde que, o alienante com use o valor obtido com a venda do imóvel nos três meses seguintes, para amortizar o crédito à habitação de uma habitação própria e permanente sua ou dos seus descendentes.

3. Deduções

Neste âmbito importa salientar que as deduções previstas de cada categoria são distintas, já que estamos aqui a falar da categoria B, F e G.

Tem em apreço, que os rendimentos em causa são provenientes do imobiliário, ou seja, mais-valias e rendas, faremos uma análise pormenorizada, já que a categoria B pode englobar os mesmos.

No que tange á categoria G, o artigo 42.º do CIRS, refere expressamente que não são feitas quaisquer deduções aos rendimentos qualificados como incrementos patrimoniais.

Já a Categoria F, de acordo com o artigo 41.º do CIRS, expressa que ao rendimento bruto obtido pelo sujeito passivo referidos no artigo 8.º deduzem-se, “relativamente a cada prédio ou parte de prédio, todos os gastos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo para obter ou garantir tais rendimentos, incluindo os seguros de renda, com exceção dos gastos de natureza financeira, dos relativos a depreciações e dos relativos a mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração, bem como do adicional ao imposto municipal sobre imóveis.”, acresce ainda o n.º 5 do mencionado artigo que o imposto municipal sobre imóveis e o imposto do selo, pagos em determinado ano, apenas são dedutíveis no caso desse rendimento seja objeto de tributação nesse ano fiscal.

Quanto á sublocação, prevê o n.º 6 do artigo referido anteriormente, que a “diferença entre a renda recebida pelo sublocador e a renda paga por este não beneficia de qualquer dedução”, não existindo assim qualquer dedução.

Relativamente aos gastos suportados e pagos nos 24 meses anteriores ao início do arrendamento, aqui o n.º 7 é claro na sua norma, referindo que podem ser deduzidos os gastos relativos a obras de conservação e manutenção do prédio, desde que, entretanto, o imóvel não tenha sido utilizado para outro fim que não o arrendamento, acumula ainda, a norma prevista no n.º 8, que atribui o ónus ao sujeito passivo de comprovar documentalmente esses gastos.

Por último, quanto a frações autónomas aplica-se o n.º 2 e 3 com as necessárias adaptações. No caso de o sujeito passivo arrendar parte de prédio suscetível de utilização independente, como refere o n.º 4 aplica-se quanto a despesas o n.º 2.

Passamos agora para um tema mais complexo, uma análise das deduções da categoria B, primeiramente importar realçar que dentro desta categoria tema dois regimes, nomeadamente, o regime da contabilidade simplificada e o regime da contabilidade organizada.

O regime simplificado é o mais usual, este regime aplica-se aos contribuintes com um valor ilíquido inferior a €200.000,00, artigo 28.º do CIRS, a particularidade deste regime prende-se com a necessidade de o sujeito passivo comprovar as suas despesas, já que ao valor ilíquido apresentado pelo sujeito passivo dentro do período fiscal é retirado uma percentagem, como estatui o artigo 31.º do CIRS. Aqui, caso o sujeito passivo, desenvolva a sua atividade na área do arrendamento ou na compra e venda de imóveis, sendo, portanto, rendimentos da categoria F e categoria G, aplicamos a norma presente no n.º1 alínea: d), do referido artigo, sendo que neste caso é considerada com dedução específica apenas 5% e como lucro considera-se 95%, quer seja rendimentos prediais ou mais e menos-valias e aos restantes incrementos patrimoniais.

O regime de contabilidade organizada, aplica-se quando se encontram preenchidos os pressupostos do artigo 28.º n.º 6 do CIRS, que estatui que o regime simplificado cessa quando o sujeito passivo tenha uma faturação superior aos €200.000,00, no entanto acresce ainda, que este valor tem de ser superado em pelo menos dois períodos.

Podemos afirmar, que este regime fiscal é aplicado a atividades de maior complexidade e maior volume de negócios, tornando-se obrigatório no caso referido anteriormente e em sociedades, como sociedades anónimas ou sociedades por quotas.

A grande particularidade deste regime prende-se com a possibilidade de o sujeito passivo deduzir grande parte das despesas profissionais e apurar de forma rigorosa os seus rendimentos líquidos. Por outro lado, fica adstrito a obrigações legais e a contratação de um contabilista certificado (o que representa uma despesa extra dedutível). É o contabilista que tem de tratar de todas as burocracias fiscais inerentes à atividade, incluindo a entrega da declaração de início de atividade.

A título de exemplo, caso o sujeito passivo detenha uma faturação de mais de 200.000,00€, por mais de dois trimestres e com atividade empresarial relacionada com rendimentos de rendas ou com rendimentos de mais-valias, ambos provenientes de imobiliário, o mesmo poderá deduzir aqui uma grande parte das despesas, podemos até, enumerar algumas, empréstimos bancários, requalificações necessárias para a não deterioração do imóvel, despesas na promoção da venda do imóvel, etc.

Posto isto, como observamos este regime pode tornar extremamente importante, já que no caso de uma grande despesa relacionada com o imóvel, o regime simplificado prevê expressamente essa despesa, mesmo que essa despesa seja muito superior, já o regime organizado concede ao sujeito passivo a possibilidade de deduzir essa despesa na totalidade.

No que concerne às habitações secundárias ou terrenos para construção, vendidos entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024 têm uma isenção excecional de tributação das mais-valias, segundo uma norma transitória em matéria fiscal, presente na Lei n.º 56/2023. Assim, para o sujeito passivo beneficiar desta isenção é necessário que cumpra dois requisitos, o valor de alienação, deduzido da amortização de crédito à habitação, seja aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente (seu ou dos seus descendentes) e a amortização seja concretizada num prazo máximo de três meses contados da data de realização.

Assim, o sujeito passivo encontra-se vinculado a reinvestir todo o valor obtido com a venda da casa secundária ou do terreno para construção, já que usufruiu a referida isenção. Fica ainda ressalvado, que caso não pretenda reinvestir a totalidade do valor poderá usufruir de uma isenção parcial assim com ficar adstrito a um reinvestimento parcial.

Apesar desta lei entrar em vigor a 7/10/2023, os sujeitos passivos que tenham alienado uma habitação secundária ou um terreno para construção, até ao dia 6/10/2023, dispõe de três meses para amortizar e beneficiar desta isenção extraordinária.

Quanto aos contribuintes que alienaram uma habitação secundária ou um terreno para construção em 2022, e sucessivamente, já tenham liquidado as mais valias correspondentes deveram apresentar uma reclamação graciosa, junto da Autoridade Tributária e Aduaneira,

da demonstração de liquidação de IRS de 2022, bem como, dos elementos comprovativos para a não sujeição a IRS das mais-valias. Assim, depois da Autoridade Tributária e Aduaneira verificar os requisitos legais, irá proceder ao respetivo reembolso.

4. Obras de manutenção e restantes despesas

Por norma, a categoria G não beneficia de nenhuma dedução específica, já que o legislador considera a dedução específica como uma despesa associada a atividade geradora daquele rendimento, sendo que, no caso dos incrementos patrimoniais, o sujeito passivo não tem nenhuma despesa associada para aquele acréscimo patrimonial.

Remetemos a Maria Vidal²⁷, “Este é o sentido do disposto no artigo 42.º do CIRS. Ainda assim, poderá ter incorrido num certo tipo de despesas quer para alienar determinado bem quer para o valorizar (nos últimos cinco anos). Nestes termos, para efeitos de determinação do valor da mais-valia sujeita a imposto, e ao abrigo do artigo 51.º do CIRS, há que considerar, acrescentando ao valor de aquisição o seguinte:

- a) Encargos com a valorização do bem, suportados pelo vendedor, que se encontrem devidamente comprovados²⁸ e cuja realização tenha ocorrido nos últimos 12 anos²⁹.
- b) Despesas necessárias, efetivamente praticadas e inerentes³⁰ à aquisição e alienação de direitos reais sobre imóveis, não bastando, pois, que as despesas sejam conexas à obtenção do rendimento, é necessário que elas dele sejam indissociáveis.”

É possível verificar uma distinção quanto aos encargos e às despesas, e neste sentido Ricardo Ferreira expressa que quanto ao encargo são, “enquadráveis as obrigações, ónus ou deveres suportados pelo sujeito passivo, desde que se encontrem intrinsecamente ligados ao bem alienado, e o tenham, em certa forma, valorizado”³¹, ou seja, tudo o leve a uma valorização do bem.

Por seu turno, as despesas “necessárias”, são aquelas despesas essenciais e indispensáveis para o valor do bem não se deteriorar, neste sentido a jurisprudência é

²⁷ VIDAL, Maria João Ganchinho. 2018. Tributação das mais-valias imobiliárias em sede de IRS .Universidade de Lisboa, pp. 51-52.

²⁸ A comprovação deverá ser feita através de fatura-recibo. Neste sentido, vide o Acórdão do STA, no processo n.º0583/09, de 2009/10/21, disponível em www.dgsi.pt.

²⁹ Nos 12 anos imediatamente anteriores à data da alienação, tal com refere o Acórdão do STA, no recurso n.º 0908/11, de 2012/01/31, disponível em www.dgsi.pt.

³⁰ Neste sentido, vide o Acórdão do STA, no processo n.º 0585/09 de 2009/11/18, disponível em www.dgsi.pt.

³¹ Ricardo Matos FERREIRA, Sobre a Tributação das Mais-Valias – Artigo 51º do Código do IRS, Maio de 2012, Universidade do Minho, Working papers TributariUM (1).

uniforme, expondo, “só as despesas inerentes são necessárias, pelo que só elas são relevantes.

Tal critério contém uma ideia de inseparabilidade, uma relação intrínseca – que não meramente extrínseca - com a alienação: para ser considerada relevante, a despesa há e sê-lo pela sua posição relativamente à alienação, há de, em suma, ser dela indissociável. A despesa há de ser integrante da própria alienação”³².

Desta forma, e tendo em apreço quer os encargos com a valorização do bem quer as despesas necessárias, atingimos o valor real do bem, que Maria Vidal considera como “verdadeira capacidade contributiva”.

A capacidade contributiva segundo Sérgio Vasques, “De acordo com o princípio da capacidade contributiva, o imposto deve ser repartido na medida da capacidade que cada um mostre para o suportar: a contribuintes com maior força económica deve corresponder imposto maior, a contribuintes com menor força económica deve corresponder imposto mais pequeno também.”, acresce ainda “O apuramento do rendimento líquido objetivo exige que a lei faculte ao contribuinte a dedução de todas as despesas que possam razoavelmente considerar-se necessárias à angariação do rendimento. Essas despesas são, naturalmente, distintas consoante a natureza dos rendimentos: existem rendimentos que pela sua natureza não envolvem dispêndio algum, como sucede com os rendimentos do jogo, aleatórios por definição; outros que envolvem custos de angariação geralmente reduzidos, como os do trabalho dependente; outros enfim que envolvem custos significativos e de alguma complexidade, como é o caso dos rendimentos do trabalho independente e das atividades empresariais. O princípio da capacidade contributiva impõe a adequação das deduções objetivas às diferenças específicas de cada tipo de rendimentos, ficando excluída à partida a fixação de deduções alheias a essa realidade ou de deduções estandardizadas. O que não significa que estas se não possam justificar por razões de praticabilidade ou de natureza extrafiscal.”³³

Deste modo, torna-se evidente que para determinar a mais-valia, termos de subtrair ao valor de realização o valor de aquisição, cumulativamente com encargos e despesas provenientes do bem, como fora referido anteriormente. Posto isto, iremos referir os encargos associados a imóveis que poderão ser dedutíveis.

³² Sobre a questão, vide o Acórdão do TCAS, no Recurso n.º 06824/13, de 2015/04/14.

³³ Sérgio Vasques, *Capacidade Contributiva, Rendimento e Património* Maio de 2012, Universidade do Minho, Working papers TributariUM, pp. 9.

5. Despesas provenientes da mediação imobiliária, IMT, encargos notariais e registo predial

Esta despesa, apenas começou a ser contabilizada a partir de 2008, sendo que anteriormente a 2008 a mesma não era considerada uma “despesa necessária”.

Estas “despesas necessárias”, que surgem do artigo 51.º n.º 1 alínea a) do CIRS, necessitavam de uma clarificação, já que era um conceito vago, desta forma, a AT manifestou-se no sentido de elucidar a mesma.

Assim, e tendo em mente que o rendimento tributável irá coincidir com rendimento líquido, foi do entendimento da AT³⁴ que as despesas provenientes da venda de um imóvel, devem ser consideradas para determinação da mais-valia, sendo certo que o encargo das mesmas caberá ao sujeito passivo, ficando este adstrito a apresentar a prova de pagamento para efeito de contabilização desta despesa.

Assim, a despesa proveniente da mediação mobiliária para a alienação do imóvel, devidamente comprovada, enquadra-se na conceção de “despesas necessárias”, provenientes do artigo 51.º do CIRS.

A alienação de imóveis acarreta o pagamento de imposto, o famoso Imposto Municipal sobre Transmissões. Desta forma, fica ressalvado o contribuinte, já que o pagamento do IMT aquando da aquisição do imóvel, é dedutível para contabilização da mais-valia.

No que toca, às despesas associadas ao negócio de compra e venda, como a celebração de escritura pública e do registo predial, sendo estas imprescindíveis para a concretização do negócio, é pacífico afirmar que, estas despesas são, assim como o pagamento do IMT contabilizadas para efeitos de determinação de mais-valia.

6. Encargos com a certificação energética³⁵ e obras de beneficiação/conservação

A Diretiva n.º 2002/91/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de Dezembro, relativa ao desempenho energético dos edifícios, estabelece que os Estados membros da União Europeia veio implementar um sistema de certificação energética de forma a informar o cidadão sobre a qualidade térmica dos edifícios, aquando da construção, da venda ou do

³⁴ Vide Ficha Doutrinária, proferida no Processo n.º 12/2008, com despacho concordante do Substituto Legal do Senhor Diretor Geral dos Impostos, de 2008/07/14 e 2008/08/12.

³⁵ Sobre esta matéria vide Ficha Doutrinária, no Processo n.º 3.089/2010, com despacho concordante da Subdiretora Geral dos Impostos sobre o Rendimento e Relações Internacionais, de 2010/07/08.

arrendamento dos mesmos, exigindo também que o sistema de certificação abranja igualmente todos os grandes edifícios públicos e edifícios frequentemente visitados pelo público.

Assim, desde 2009 tornou-se indispensável para os proprietários de imóveis a obtenção de um certificado energético a apresentar, entre outros, no ato da alienação ou arrendamento. Tornando-se assim imperativo a criação de uma legislação referente à Certificação Energética, o denominado Decreto-Lei n.º 78/2006, de 4 de abril.

Desta forma, para determinação da mais-valia é considerada a despesa proveniente do requerimento do certificado energético, devendo para o efeito o sujeito passivo apresentar o comprovativo de pagamento, no qual, deve constar a identificação do imóvel gerador deste lucro.

Quanto às obras de beneficiação e conservação, importa esclarecer que não nos estaremos a referir as deduções presentes no artigo 41.º do CIRS, já que essas estão completamente solidificadas no nosso ordenamento jurídico, não fazendo sentido referir as mesmas neste capítulo, já que o que nos considera aqui determinar é o que o legislador considera como obras de beneficiação e obras de conservação.

É do entendimento da jurisprudência que é considerado obras de beneficiação³⁶ aquelas que não forem consideradas de conservação, ou seja, existe aqui uma distinção, enquanto a obra de beneficiação tem como perspetiva obras não necessárias, mas que eventualmente ira aperfeiçoar o imóvel o que originará numa apreciação do bem.

Quanto às obras de conservação, são aquelas que como a própria palavra indica conservam o bem, são obras que se não forem realizadas o bem deteriora-se. Sendo que, a

³⁶ Neste sentido, vide o Acórdão do TCA, proferido no processo de 29/04/2021, em que foi relatora Ana Pinhol: “Tal como referido no Acórdão de 06.07.2016 do Supremo Tribunal Administrativo proferido no processo nº 088/16, as despesas de manutenção e de conservação « (...) serão despesas que sejam necessárias à conservação e manutenção dos imóveis que são geradores de rendimento. Poderão ser, como antes definidas no Regime do Arrendamento Urbano, art. 11.º, despesas efetuadas com obras de conservação ordinária - reparação e limpeza geral do prédio, obras impostas pela Administração Pública, e, em geral, as destinadas a manter o prédio nas condições requeridas pelo fim do contrato e existentes à data da sua celebração; obras de conservação extraordinária – de reparação de defeitos de construção do prédio ou supervenientes; ou até de beneficiação do imóvel, mas sempre com repercussão no imóvel e na suscetibilidade de ele gerar rendimentos.» (disponível em texto integral em www.dgsi.pt).

jurisprudência³⁷ distingue dentro das obras de conservação dois ramos, as obras de conservação ordinária³⁸ e as obras de conservação extraordinária³⁹.

Desta forma, podemos afirmar que, serão contabilizadas todas estas obras, na medida em que as mesmas, preservem o bem ou melhorem o mesmo, sendo natural que no decorrer do artigo 51.º do CIRS, sejam efetuadas num prazo, antecedente de 12 anos e devidamente comprovadas.

³⁷ Neste sentido, vide o Acórdão do TCA, proferido no processo de 29/04/2021, em que foi relatora Ana Pinhol: “Na perspetiva do Tribunal recorrido « (...) as despesas comprovadamente efetuadas e suportadas com a sua reparação, dentro do limite previsto no artigo 41.º, n.º 1 e n.º 7 do Código de IRS, ou seja, mediante apresentação de prova documental demonstrativa dos custos efetivamente suportados pelos mesmos com a intervenções ao nível da “reposição da sua cobertura e colocação da janelas, portas e instalação elétrica consumidas pelo incêndio”, comprovadamente efetuada no imóvel em questão e líquida das quantias eventualmente recebidas a título de comparticipação pública à reabilitação de imóveis e/ou privados, designadamente proveniente de seguros.» são deduzíveis aos rendimentos gerados pelo imóvel.

Baseou-se a sentença, para tanto, na seguinte fundamentação: « [o] regime de dedução de despesas saído da reforma de 2014 pretendia promover o mercado de arrendamento e constituir um estímulo real à recuperação de imóveis que já estavam ou iriam passar a estar nesse mercado. (...) Assim sendo, é um resultado desejado ou pretendido pelo legislador o facto de a reparação efetuada implicar a recuperação total do imóvel e a sua (re)integração no mercado de arrendamento.

Acresce que, é incontestável a inclusão dos custos suportados com obras de construção de civil (sejam elas de conservação ou manutenção) no âmbito de despesas cuja dedução é admissível nesta categoria.

Ora, os autores podiam proceder à pintura do imóvel e deduzir essa despesa. Podiam, também, reparar/substituir portas e janelas interiores e exteriores e deduzir essa despesa (a este propósito, vidé a decisão exarada no procedimento de informação vinculativa respeitante ao processo n.º 1555/2017, com despacho concordante da Subdiretora-Geral do Imposto sobre o rendimento de 2017.12.05, disponível online).

Se podiam os autores, ainda, fazer reparações no telhado e deduzir essa despesa, considera-se exagerado denegar o exercício dessa dedução pelo simples facto de todas essas intervenções não serem feitas isoladamente, mas em conjunto ou em simultâneo (atentos os danos aparentemente profundos que o imóvel sofreu após o incêndio).

A perda de desempenho do imóvel deve-se a uma causa de força maior e não à diferente afetação do mesmo (cfr. artigo 41.º, n.º 7 parte final do Código de IRS). Portanto, o facto de o contrato de arrendamento do imóvel em causa nos autos ter caducado não significa que, o mesmo, haja perdido o seu desempenho nem que as despesas não possam ser fiscalmente dedutíveis. Assim sendo, a interpretação que se julga mais consentânea com o espírito ou mens legislatoris é aquela que admite a possibilidade de dedução dos custos com obras de reparação indicadas nos autos, independentemente de aumentarem ou não o período de vida útil do imóvel que os proporciona.».

³⁸ Neste sentido, vide o Acórdão do STA, proferido no processo nº 088/16, “São obras de conservação ordinária:

- a) A reparação e limpeza geral do prédio e suas dependências;
- b) As obras impostas pela Administração Pública, nos termos da lei geral ou local aplicável, e que visem conferir ao prédio as características apresentadas aquando da concessão da licença de utilização;
- c) Em geral, as obras destinadas a manter o prédio nas condições requeridas pelo fim do contrato e existentes à data da sua celebração.”

³⁹ Neste sentido, vide o Acórdão do STA, proferido no processo nº 088/16, “ (...) serão despesas que sejam necessárias à conservação e manutenção dos imóveis que são geradores de rendimento. Poderão ser, como antes definidas no Regime do Arrendamento Urbano, art. 11.º, despesas efetuadas com obras de conservação ordinária - reparação e limpeza geral do prédio, obras impostas pela Administração Pública, e, em geral, as destinadas a manter o prédio nas condições requeridas pelo fim do contrato e existentes à data da sua celebração; obras de conservação extraordinária – de reparação de defeitos de construção do prédio ou supervenientes; ou até de beneficiação do imóvel, mas sempre com repercussão no imóvel e na suscetibilidade de ele gerar rendimentos.» (disponível em texto integral em www.dgsi.pt).

7. Regime das perdas

Como até agora se tem demonstrado, o apuramento da mais-valia é, nada mais nada menos, que retirar ao valor da realização as despesas associadas, devidamente comprovadas, desta forma o valor obtido será a mais valia obtida pelo sujeito passivo, no entanto, pode suceder que, esse valor seja negativo, ou seja, uma menos-valia.

Neste caso, refere o artigo 55.º do CIRS, que essa perda é apenas dedutível nos resultados positivos da mesma categoria, isto é, temos um resultado negativo da categoria G que será dedutível num resultado positivo da categoria G, ou seja, o resultado negativo é dedutível apenas naquela categoria.

Para este caso em concreto, estaremos perante categoria G, na qual será chamado à colação o artigo 55.º n.º 1 alínea C do CIRS conjuntamente com o artigo 43.º n.º 2 do CIRS.

Encontra-se associado, ao artigo 55.º do CIRS o princípio da comunicabilidade das perdas que segundo Casalta Nabais⁴⁰, “Pois, nos termos do art. 55.º, relativamente a cada titular de rendimentos, p resultado liquido negativo apurado de qualquer categoria só é dedutível aos resultados líquidos positivos da mesma categoria , nos seguintes termos: a) o resultado liquido negativo apurado da categoria B só pode ser reportado aos 12 anos seguintes aquele a que respeita, b) o resultado liquido negativo apurado em determinado ano na categoria F só pode ser reportado aos seis anos seguintes aquele a que respeita: a) percentagem de saldo negativo a que se refere o n.º 2 do artigo 43.º só pode ser reportada aos cinco anos seguintes aquele a que respeita, d) o saldo negativo apurado num determinado ano, relativo as operações previstas nas alienas b) ,c) ,e) ,f) ,g) e h) do n.º1 do artigo 10.º, pode ser reportado para os 5 anos seguintes quando o sujeito passivo opte pelo englobamento.”.

Posto isto, importa simplificar, de acordo com o princípio comunicabilidade das perdas, o resultado líquido negativo apurado de uma determinada Categoria só é dedutível aos resultados líquidos positivos dentro da mesma, não sendo possível a dedutibilidade da mesma noutras categorias.

No que tange à Categoria G, sendo esta que estamos a analisar, o artigo 43.º n.º2 do CIRS expressa que os 50% considerados para efeito de determinação da mais-valia, quando negativos, só podem ser reportados até aos cinco anos sucederes da menos valia.

⁴⁰ CASALTA NABAIS, J. 2019. Direito Fiscal, Reimpressão da 11ª ed. Coimbra: Almedina, pp. 511.

Capítulo IV: Tributação dos rendimentos provenientes das rendas

1. Rendimentos prediais

Chegamos ao último capítulo desta dissertação, sendo obrigatório que ao falar de tributação de rendimentos do imobiliário, teremos necessariamente de falar de rendimentos prediais.

Nas palavras de SALDANHA SANCHES, “os rendimentos prediais têm a natureza substancial de rendimentos de capital pois decorrem da aplicação de capital imobiliário, mas contam com uma previsão normativa autónoma no artigo 8.º do Código do IRS⁴¹.”, ou seja, os rendimentos prediais são gerados através do capital imobiliário.

Nas palavras de Casalta Nabais⁴², “Estes integram, segundo o disposto art.8º, as rendas dos prédios rústicos, urbanos ou mistos pagos ou colocados a disposição dos respetivos titulares e decorrentes da locação de tais prédios ou de cessações de exploração de estabelecimentos comerciais ou industriais incluídas as dos moveis que aí se encontrarem, e bem assim a diferença de rendas obtidos pelo sublocador.”

Seguindo este pensamento, a renda é apresentada no artigo 9.º n.º 2 do CIRS, o qual visa esclarecer os diferentes tipos de rendas, desde a alínea a) a f).

Na alínea a) é exposto o conceito básico de renda, sendo esta o valor relativo à cedência do uso do prédio ou parte dele e aos serviços associados com o mesmo. Na alínea b) clarifica as rendas de aluguer, ou seja, são considerados como rendas os valores recebidos pelo aluguer do mobiliário e das máquinas instaladas num determinado imóvel. Na alínea c), verificamos as rendas obtidas da sublocação do imóvel, assim o rendimento tributável é a diferença entre o valor recebido pelo subarrendatário e o valor pago ao senhorio. Nas alienas d), e) e f), relativamente cessação temporária, cedência e uso e cedência e uso de partes comuns, os montantes pagos são considerados rendas.

Com a Reforma Fiscal do IRS, de 2015, os rendimentos prediais sofreram uma reestruturação importante, sendo uma dessas importantes mudanças relativas à categoria B, que apesar de não ser o centro deste capítulo, demonstra-se de grande relevo referir que foi com esta reforma que, pelo princípio da atração os rendimentos prediais podem ser

⁴¹ SANCHES, J.L. Saldanha, Manual de Direito Fiscal , 3.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2007, pp.314.

⁴² CASALTA NABAIS, J. 2019. Direito Fiscal, Reimpressão da 11ª ed. Coimbra: Almedina, pp. 506.

classificados como rendimentos empresariais e profissionais, obviamente, por escolha do sujeito passivo.

Desta forma, torna-se evidente o objetivo do legislador que pretende dar a opção de uma tributação mais favorável para o contribuinte, e observamos assim uma dualidade de tributação, já que os rendimentos da categoria F poderão ser tributados na categoria F ou na categoria B (por advirem do exercício de uma atividade empresarial, atraídos para a categoria B).

O imobiliário é um dos grandes impulsionadores da economia portuguesa, já que Portugal sendo um destino turístico levou a um aumento exponencial da oferta imobiliária, quer por meios de alojamentos locais ou arrendamentos.

Certo é que, quer o alojamento local quer o arrendamento, originam despesas para o sujeito passivo, pois por um lado poderemos ter uma requalificação para tornar o imóvel habitável por outro lado podemos ter as despesas expectáveis da utilização duradora do mesmo.

Estas despesas, antes da reforma de 2015, eram limitadas gerando até litígios entre a AT e sujeito passivo, com a implementação da reforma fiscal passamos a contemplar no CIRS a dedutibilidade da maioria das pesas associadas com o imóvel, claro está, devidamente comprovadas.

2. Residentes VS Não Residentes

Assim como já verificamos anteriormente, a tributação de residentes e a tributação de não residentes têm algumas particularidades, sendo as mesmas expressa agora relativamente aos rendimentos prediais.

No que toca aos residentes, o IRS incide sobre a totalidade dos seus rendimentos, conforme consta do artigo 15.º n.º 1 do CIRS, é considerado residente o sujeito passivo que preencha os requisitos do artigo 16.º do CIRS. Como é referido no artigo 18.º n.º 1 alínea h) do CIRS, os rendimentos provenientes de imóveis situados em Portugal são considerados rendimentos obtidos em território português, estando assim sujeitos as taxas progressivas do artigo 68.º do CIRS. Importa ressaltar antes de mais duas situações, a primeira quando o sujeito passivo opta pelas taxas previstas nos artigos 71.º e 72.º do CIRS, possibilitado pelo artigo 22.º n.º 3 alínea b) do CIRS, ficando sujeito a uma taxa de 28%, ou quando o sujeito passivo opta pelo englobamento, e os seus rendimentos são englobados na mesma categoria,

ou seja, categoria F, no entanto caso o sujeito passivo exerça esta atividade profissional pode optar por ver os seus rendimentos tributados como rendimento da categoria B, pelo princípio da atração e conforme consta do preceituado no artigo 18.º n.º 1 alínea e) do CIRS são considerados rendimentos obtidos em Portugal.

No que tange aos não residentes, refere o artigo 15.º n.º 2 do CIRS que o IRS apenas irá incidir sobre os rendimentos obtidos em Portugal, desta forma, os sujeitos passivos não residentes estarão sujeitos à taxa autónoma presente no artigo 72.º n.º 1 alínea e) do CIRS, estando assim sujeitos a uma taxa de 28%.

Assim com suscitados nas mais-valias, realçamos uma nota quanto aos OIC, aqui obtendo rendimentos prediais, existe a distinção novamente, de residentes e não residentes, elucidando Luís Bandeira⁴³ “ii) Os rendimentos distribuídos aos participantes nos OIC imobiliário constituirão rendimentos prediais, sujeitos, quanto aos residentes, a retenção na fonte de IRS e IRC em termos idênticos aos rendimentos dos OIC mobiliários; quanto aos não residentes, sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10% – cfr. as alíneas a) c) e d) do n.º 1 e o n.º 13 do artigo 22.º-A.”

3. Deduções específicas

Como fora referido anteriormente, o arrendamento de longa ou curta duração acarretam despesas ordinárias para o senhorio, despesas essas que advém do artigo 41.º n.º 1 do CIRS, conferindo assim ao sujeito passivo a possibilidade de deduzir certas despesas.

Em termos mais concretos, para determinar o rendimento líquido da categoria F teremos de subtrair as deduções específicas, assim ao rendimento ilíquido iremos deduzir todas as despesas que o mesmo teve com aquela atividade, sendo certo que só são permitidas as deduções das despesas expressas no artigo 41.º n.º 1 do CIRS. Destas deduções estão presentes os gastos provenientes da lei, ou seja, IMI, AIMI e IS, bem como despesas necessárias para a conservação do imóvel. Importa enaltecer a reforma de 2015 neste sentido, já que antes da reforma de 2015 as deduções específicas dos rendimentos provenientes da categoria F cingiam-se, apenas, às despesas de manutenção e de conservação.

Esta reforma, no âmbito da categoria F, veio clarificar a interpretação das deduções específicas, harmonizando assim as despesas que o sujeito passivo poderá deduzir no

⁴³ Revista Electrónica de Fiscalidade da AFP (2019) ano i – número 2. 2019. Velhos e Actuais Problemas da Qualificação dos Rendimentos dos Instrumentos Financeiros: a Reforma do IRS e o novo regime Fiscal dos Organismos de Investimento Colectivo, pp. 40-41.

rendimento bruto. Esta clarificação por parte do legislador não se cingiu unicamente às deduções permitidas por lei, mas, veio pacificar quais seria as deduções que não seriam permitidas.

Neste sentido, vide o Acórdão do CAAD, proferido no processo n.º 435/2014-T de 10/11/2014, “Com efeito, o artigo base e do qual nos vamos fundamentalmente debruçar, é o artigo 8.º e 41.º do CIRS, e no sentido de se analisar todas as situações supra descritas, caberá, em primeiro lugar, examinar o que se entende por rendimentos Prediais e subsequentemente quais as deduções permitidas por força desse artigo 41.º.⁴⁵ O artigo 8.º do CIRS, diz-nos que são rendimentos prediais as rendas dos prédios urbanos pagas ou colocada a disposição dos respetivos titulares, e mais nos diz que são havidas como rendas as a) As importâncias relativas à cedência do uso do prédio ou de parte dele e aos serviços relacionados com aquela cedência.⁴⁶ Resulta do artigo 41.º n.º1 pela redação conferida pela lei n.º 66-B/2012, de 31 de Dezembro que são dedutíveis aos rendimentos prediais :⁴⁷ Aos rendimentos brutos referidos no artigo 8.º deduzem-se as despesas de manutenção e de conservação que incumbam ao sujeito passivo, por ele sejam suportadas e se encontrem documentalmente provadas, bem como o imposto municipal sobre imóveis e o imposto do selo que incide sobre o valor dos prédios ou parte de prédios cujo rendimento seja objeto de tributação no ano fiscal.⁴⁸ Resultam deste n.º1, duas categorias de dedução de encargos suportadas, a primeira refere-se as despesas de manutenção e as despesas de conservação, e a segunda a dedução de IMI e IS suportado pelo Senhorio.”

Posto isto, e com recurso ao artigo 41.º do CIRS, o legislador⁴⁴ na sua redação expressa que a regra geral, é a da dedução de todos os gastos efetivamente suportados e pagos pelo

⁴⁴ Acórdão do CAAD, proferido no processo n.º 435/2014-T de 10/11/2014, “Perante o exposto, é elementar a conjugação obrigatória de ambos dos artigos 8.º e 41.º, resultando que apenas são dedutíveis aos rendimentos prediais as despesas diretamente ligadas a cedência do uso do prédio.⁵⁵ O que se pretende tributar, não é o rendimento bruto das rendas, mas sim o incremento patrimonial, resultante das rendas menos os encargos que o sujeito passivo teve de incorrer para obter esses rendimentos prediais.⁵⁶ Resulta do referido artigo, dois conceitos importantes, o primeiro lugar o conceito de despesas de manutenção e conceito de despesas de conservação, conceitos esses que devem ser conciliados com os requisitos de dedução ao rendimento bruto impostos pelo mesmo artigo, respetivamente, que as despesas sejam documentalmente provadas e diretamente ligadas com o prédio de onde resulta o rendimento.⁵⁷ Nem o CIRS, nem a LGT, definem despesas de manutenção e de conservação, pelo terá efetivamente de se recorrer as normas de interpretação das leis.”

sujeito passivo na obtenção dos rendimentos desta categoria, no entanto este é o primeiro formalismo que o contribuinte tem de cumprir.

Ainda, associado ao artigo 41.º do CIRS, verificamos a exclusão de certas despesas, nomeadamente despesas/gastos de natureza financeira, depreciações e dos gastos relativos a mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração, bem como do adicional ao imposto municipal sobre imóveis.

Continuando esta linha de pensamento, refere ainda o artigo 41.º do CIRS, mais concretamente no n.º 6, que quer o IMI quer o IS, são dedutíveis, na medida em que seja uma dedução referente ao ano fiscal do objeto da tributação, ou seja, uma habitação que esteja arrendada pode o sujeito passivo deduzir os encargos tributários, no entanto, ressalva-se que no caso de habitação própria e permanente os encargos tributários não são deduzidos como despesas da categoria F, mas sim como deduções à coleta.

Relativamente à fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, como é estatuído no artigo 41.º n.º 2 do CIRS, serão dedutíveis, outros encargos que, nos termos da lei, o condómino deva obrigatoriamente suportar e que sejam efetivamente pagos pelo contribuinte.

4. Deduções das perdas

Semelhante ao descrito nas mais-valias, o CIRS confere ao sujeito passivo o reporte de perdas, isto é o resultado negativo transitar para o ano fiscal seguinte ou seguintes, ou seja, relativamente a cada titular de rendimentos, o resultado líquido negativo apurado naquele ano fiscal é dedutível aos resultados líquidos positivos da mesma categoria, como refere o artigo 55.º do CIRS.

Posto isto, e como se referiu anteriormente o sujeito passivo tem duas opções relativamente ao pagamento do imposto derivado dos seus rendimentos, ou opta por ser tributado de acordo com as taxas progressivas do artigo 68.º do CIRS ou opta pela taxa fixa de 28% proveniente do artigo 72.º do CIRS, no entanto surge na jurisprudência uma questão, o regime das perdas apenas se aplica quando o contribuinte é tributado ao abrigo das taxas provenientes do artigo 68.º do CIRS?⁴⁵

⁴⁵ Vide, o Acórdão do CAAD, proferido no Processo n.º 318/2021-T: “Resulta do preceito transcrito que, que relativamente a cada titular de rendimentos, um resultado líquido negativo apurado na categoria F, num determinado ano, é dedutível aos resultados líquidos positivos da mesma categoria, desde que seja reportado aos cinco anos seguintes àquele a que respeita. Contrariamente ao que prevê expressamente na alínea d) do n.º 1 do artigo 55º do CIRS, relativo às operações previstas nas alíneas b), c), e), f), g) e h) do artigo 10º, o

A esta questão refere Paula Pereira, “(...) o artigo 55º, nº 1, alínea b) do CIRS, que estabelece o regime da dedução de perdas da categoria F, não exige o englobamento dos rendimentos prediais como condição para o reporte de perdas, Tal conclusão parece-nos indubitável, atento o facto de o artigo 55º, nº 1, alínea d) do CIRS, pelo contrário dispor expressamente que a dedução de perdas relativamente às mais-valias mobiliárias apuradas nos anos seguintes depende da opção do sujeito passivo pelo englobamento. Desta forma, caso o legislador pretendesse que o reporte de perdas no âmbito da categoria F dependesse do exercício da opção pelo englobamento, tê-lo-ia dito, tal como fez relativamente às mais e menos-valias mobiliárias.”⁴⁶

Assim torna-se evidente o objetivo do legislador, bem como a falta de fundamento por parte da AT, já que a opção pelo englobamento não é condição necessária para o reporte das perdas.

O CIRS confere assim, ao contribuinte a possibilidade de reportar perdas até aos seis anos seguintes, ou seja, no caso do contribuinte durante um ano fiscal obter prejuízos provenientes de rendimentos prediais os seus podem ser reportados para o ano seguinte, artigo 55.º n.º 1 alínea b) do CIRS, acresce no entanto uma norma anti abuso por parte do legislador, 55.º n.º 8 do CIRS “ O direito ao reporte do resultado líquido negativo previsto na alínea b) do n.º 1 fica sem efeito quando os prédios a que os gastos digam respeito não gerem rendimentos da categoria F em pelo menos 36 meses, seguidos ou interpolados, dos cinco anos subsequentes àquele em que os gastos foram incorridos.”, dito por outras palavras caso o contribuinte no prazo máximo de 36 meses (seguidos ou interpolados) não obtenha lucros , esta norma expressa que os prejuízos não serão tidos em conta.

Se o mesmo optar por ser tributado como rendimentos de categoria B, o contribuinte poderá só reportar até 12 anos seguintes àquele a que respeita. Existe claramente uma diferença abismal pois estamos a falar de um prazo de reporte de perdas que é o dobro do prazo da categoria F.

O CIRS confere assim a possibilidade de o contribuinte atrair os seus rendimentos da categoria F para a categoria B, que pelo menos, no caso de reporte de perdas é claramente mais vantajoso.

legislador não condiciona a dedutibilidade de perdas apuradas no âmbito da categoria F [prevista na alínea b), do nº 1, do artigo 55º do CIRS] à opção, por parte do titular do rendimento, pelo englobamento, no ano em que pretenda fazer a dedução.”

⁴⁶ Paula Rosado Pereira, Manual de IRS, 2ª Edição, Almedina, 2021, pp.72.

Capítulo V: Conclusão

A tributação dos rendimentos proveniente do imobiliário em sede de IRS em Portugal, apresenta evoluções significativas, desde logo o conceito de rendimento tributável, no qual transitamos da conceção do rendimento-produto para rendimento-acrécimo.

Sendo que os impostos presentes no nosso sistema tributário advêm das reformas fiscais de 1989, 2000 e 2015, obviamente que alguns impostos são anteriores a estas reformas sofrendo “mutações” necessárias para a realidade atual, já que o nosso sistema fiscal tem sob pilares a justiça tributaria e a equidade contributiva.

Assim, o mesmo se foi verificando nas mais-valias imobiliárias, com o crescimento do mercado imobiliário em Portugal o nosso sistema mostrava-se desatualizado, surgindo assim, uma necessidade “atualização” tributaria, que surge com as reformas de 2000 e 2015.

Após estas alterações, o nosso sistema tributário que apesar de não ser perfeito, mostra-se mais justo.

Efeito disso, é o caso da reforma de 1989, a qual permitiu que certas mais-valias não fossem alvo de tributação, apesar do contribuinte ter de declarar as mesmas, passando para as reformas de 2000 e 2015, e a sua influencias nos não residentes, assim como já se referiu, e ainda dentro da reforma de 2015, a mesma, que permitiu aos contribuintes “atrair” os seus rendimentos para a categoria B e serem tributados como tal, claro que, só o fazem se for mais vantajoso, assim como, permite os casos de reinvestimento, como forma de estimular a economia e atrair os investidores, o reinvestimento segue requisitos cada vez mais rigorosos.

Ainda dentro das mais-valias, deparamo-nos com a delimitação negativa de não residentes, e a sua problemática quanto à determinação da mais-valia, problemática essa que aparece como “resolvida”, no entanto, como verificamos foi um processo demorado e exigente, sendo que, deparamo-nos inclusive com influência do TJUE. Quanto aos OIC, que apesar de não ser o tema desta dissertação, mereceu o seu destaque, mostrando mais uma vez a distinção na tributação de residentes e não residentes.

Nos rendimentos prediais, ou seja, os rendimentos provenientes de rendas, os mesmos podem ser tributados como rendimentos empresariais e profissionais. É claro que, as reformas fiscais vieram em certa forma, clarificar a situação das despesas dedutíveis, um problema que infestava os tribunais portugueses, já que a AT tinha uma opinião e o contribuinte outra, cabendo ao juiz a decisão final. Esta implementação não só tornou mais

apetecível o mercado imobiliário português, como veio aliviar a tributação dos residentes, que poderão escolher a categoria mais favorável para serem tributados.

Nessa mesma linha de pensamento, os não residentes serão tributados à taxa de 28%, provenientes do artigo 71.º e 72.º do CIRS. Dentro dos OIC e em semelhança para com as mais-valias, é de notar a diferenciação da tributação de residentes e não residentes.

Importa salientar, que os residentes que obtenham rendimentos imobiliários, e não optem pelas taxas progressivas do artigo 68.º do CIRS, estarão sujeitos a taxa fixa de 28 %.

Em suma, não temos um sistema perfeito é certo, mas com o tempo vamos evoluindo, um passo de cada vez, em 50 anos (desde o 25 de abril) ocorreram mais mudanças a nível da tributação/impostos do que em 100 anos anteriores, o que evidencia a nossa evolução enquanto sociedade e economia.

Este ano e como prova dessa evolução, é de referir a tributação de criptoativos, algo completamente novo no nosso sistema tributário, sendo certo que, apesar de ser a primeira vez que Portugal tributa os criptoativos, é um início para uma tributação mais elaborada, assertiva e clara.

Bibliografia

- ABREU, J. C. 2020. Fiscalidade Internacional Abordagem Prática no âmbito dos Impostos sobre o Rendimento (Reimpressão). Coimbra: Almedina.
- ALFARO, Martins. 2004. Tributação do Imobiliário. Áreas Editora.
- ARTALOYTIA, Joana Ramalho. 2017. A REFORMA FISCAL DE 2014 E OS SEUS EFEITOS SOBRE A TAXA EFETIVA DE IMPOSTO, Faculdade de Economia, Porto.
- AZEVEDO, P. 2017. A dupla tributação internacional: questões levantadas e métodos para a evitar. Cadernos de Direito Atual Nº6.
- BARREIRA ,Rui. A Tributação das Mais-Valias Mobiliárias, Revista Fisco - Doutrina, Jurisprudência, Legislação, nº3, Dezembro de 1988, Dossier Reforma Fiscal-III.
- BRÁS CARLOS, A. F. 2022. Impostos (Teoria Geral). Coimbra: Almedina.
- CALÇADA PIRES, Rita .2018. Manual de Direito Internacional Fiscal, Reimpressão 2023. Almedina.
- CASALTA NABAIS, J. 2001. Algumas reflexões sobre a recente reforma fiscal, Instituto Superior de Gestão, Lisboa.
- CASALTA NABAIS, J. 2009. Dever Fundamental de Pagar Impostos(3ª Reimpressão da edição de 2004) Livro 1. Coimbra: Almedina.
- CASALTA NABAIS, J. 2019. Direito Fiscal, Reimpressão da 11ª ed. Coimbra: Almedina.
- CELORICO PALMA, Clotilde. 2022. Nós e os Impostos - Um Contributo para a História dos Impostos em Portugal. Almedina.
- COURINHA, Gustavo .2019. Estudos de Direito Internacional Fiscal (Reimpressão). AAFDL Editores.
- D'OLIVEIRA MARTINS, Maria. 2019. Lições de Finanças Públicas e Direito Financeiro (4ª Edição revista, atualizada e com novo programa). Coimbra: Almedina.
- DUARTE, Filipa. 2022. A Tributação dos Rendimentos Prediais em Portugal, Coimbra, ISCAC.
- FARINHA ,Helena. 2000. As Mais-Valias e Menos-Valias no IRS, Jornal Fiscal.
- FAUSTINO, Manuel. 2003. IRS-De reforma em reforma. Áreas Editora.

- FERREIRA, Ricardo Matos. 2012. Sobre a Tributação das Mais-Valias – Artigo 51º do Código do IRS, Universidade do Minho.
- FREITAS PEREIRA, Manuel. 2018, Fiscalidade, 6ª ed. Coimbra: Almedina.
- GUIMARÃES DE MELO, Francisco Manuel. 2017 Tributação dos Rendimentos Prediais no IRS, Universidade de Católica, Porto.
- HOPFFER ALMADA, David .2022. Convenções para Evitar a Dupla Tributação e Prevenir a Evasão Fiscal Em matéria de impostos sobre o rendimento: Rei dos livros.
- J. Silvério Mateus e L. Corvelo de Freitas .2005. Os Impostos sobre o Património Imobiliário, O Imposto do Selo, 1 ed. Lisboa: Engifisco.
- JANUÁRIO, Mário e PAIVA, Carlos. 2014.Os Benefícios Fiscais nos Impostos sobre o Património. Coimbra: Almedina.
- MACHADO, J. E. M. e Costa, PP. N. 2012. Curso de Direito Tributário, 2º Edição. Coimbra Editora.
- MARIA PIRES, J .2015. Lições de Impostos sobre o Património e do Selo (3ª Edição). Coimbra: Almedina.
- MATOS, André Salgado. 1999. Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, anotado, revisto por Rodrigo Queiroz e Melo, Instituto Superior de Gestão.
- MELO, F. M. Guimarães de . 2017. Tributação dos Rendimentos Prediais no IRS, Faculdade de Direito da Escola do Porto, Universidade Católica Portuguesa.
- MORAIS, Rui .2016. Sobre IRS. Coimbra: Almedina.
- PALMA, Sónia. 2016. IRS: do modelo constitucional à (in)concretização legal
- PAULA DOURADO, Ana .2022. Direito Fiscal: Almedina.
- PAULA DOURADO, Ana .2022. Manual do IRS. Coimbra: Almedina.
- PAULA DOURADO, Ana. 2010. Lições de Direito Fiscal Europeu - Tributação Direta. Coimbra Editora.
- PEREIRA, M.H. de Freitas. 1992. Tratamento Fiscal da Transferência de Bens Imóveis Entre o Património Privado e o Património Empresarial de uma Pessoa Singular, in Ciência e Técnica Fiscal, 367.
- PINTO MORAES, Ana .2020. Reinvestimento nas mais valias imobiliárias-regime e especialidade em sede de IRS, 2º edição. Coimbra: Almedina.

- PINTO NOGUEIRA, J. 2010. Direito Fiscal Europeu - O Paradigma da Proporcionalidade, a proporcionalidade como critério central da compatibilidade de normas tributárias internas com as liberdades fundamentais. Coimbra Editora.
- PIRES, Rita .2018. Manual de Direito Internacional Fiscal. Coimbra: Almedina.
- PITTA CUNHA, Paulo. 1989. A reforma fiscal. Lisboa: Publicações Dom Quixote.
- Projeto da Reforma do IRS- UMA REFORMA DO IRS ORIENTADA PARA A SIMPLIFICAÇÃO, A FAMÍLIA E A MOBILIDADE SOCIAL.2014.
- Revista Eletrónica de Fiscalidade da AFP (2019) ano i – número 2. 2019. Velhos e Atuais Problemas da Qualificação dos Rendimentos dos Instrumentos Financeiros: a Reforma do IRS e o novo regime Fiscal dos Organismos de Investimento Coletivo.
- RICARDO CATARINO, João .2022. Finanças Públicas e Direito Financeiro, 7ª edição. Almedina.
- ROMA, Pedro. 2018. Residência fiscal parcial em IRS. Coimbra: Almedina.
- ROSADO PEREIRA, Paula. 2005. Estudos sobre IRS: Rendimentos de Capitais e Mais-Valias, Cadernos IDEFF - Nº 2 (Reimpressão). Coimbra: Almedina.
- ROSADO PEREIRA, Paula. 2022. Manual de IRS, 4ª Edição: Almedina.
- SALDANHA SANCHES, J. L. 2007. Manual de Direito Fiscal, 3º Edição. Coimbra: Coimbra Editora.
- SÉRGIO RIBEIRO, João. 2019. Direito Fiscal da União Europeia: Tributação Direta, 2ª Edição - Reimpressão 2021. Almedina.
- SOVERAL MARTINS, ALEXANDRE .2012. Títulos de Crédito e Valores Mobiliários - Parte I Títulos de Crédito (Reimpressão): Almedina.
- TEIXEIRA RIBEIRO, J.J. 1988. Finanças Públicas, Coimbra Editora, Coimbra.
- TEIXEIRA RIBEIRO, J.J. 1989. A Reforma Fiscal, Coimbra Editora, Coimbra.
- Uma visão retrospectiva e prospetiva, Universidade de Coimbra, Coimbra.
- VASQUES, Sérgio .2018. Manual de Direito Fiscal. Coimbra: Almedina.
- VASQUES, Sérgio. 2012. Capacidade Contributiva, Rendimento e Património, Universidade do Minho.
- VIDAL, Maria João Ganchinho. 2018. Tributação das mais-valias imobiliárias em sede de IRS .Universidade de Lisboa.
- VIEIRA DE ALMEIDA & ASSOCIADOS .2004. Reinvestimento das Mais-Valias Provenientes da Alienação de um Imóvel Destinado à Habitação – Análise de

Jurisprudência, Fiscalidade- Revista de Direito e Gestão Fiscal,n.º 18, Edição do Instituto Superior de Gestão.

- VINHA BARRETO, João. 2019. Tributação das Aquisições Originárias de Bens Imóveis. Nova Causa.
- XAVIER de BASTO, J. G. 2007. IRS – Incidência Real e Determinação dos Rendimentos Líquidos. Coimbra Editora.
- XAVIER, A. 2020. Direito Tributário Internacional, 2º edição(Reimpressão). Coimbra: Almedina.

Legislação

- Código Civil
- Código da Contribuição Autárquica
- Código de Procedimento e de Processo Tributário
- Código do Imposto do Selo
- Código do Imposto Municipal de Sisa e Imposto Sobre as Sucessões e Doações
- Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de imóveis
- Código do Imposto Municipal sobre imóveis
- Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares CIS
- Constituição da República Portuguesa
- Decreto-Lei n.º 249/2009, de 23 de setembro de 2009
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro de 2009
- Decreto-Regulamentar n.º 25/2009, de 14 de setembro
- Estatuto dos Benefícios Fiscais
- Lei n.º 106/88, de 17 de setembro de 1988
- Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro de 2023
- Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro de 2006
- Portaria n.º 400/2015, de 6 de novembro de 2015

Referências Jurisprudenciais

- CAAD- Processo n.º 318/2021-T de 11/01/2022
- CAAD- Processo n.º 318/2021-T de 11/01/2022
- CAAD- Processo n.º 435/2014-T de 10/11/2014
- CAAD- Processo n.º 435/2014-T de 10/11/2014
- CAAD- Processo nº 164/2020-T de 3/12/2020
- CAAD- Processo nº 222/2020-T de 15/12/2020
- CAAD- Processo nº 23/2021-T de 12/11/2021
- CAAD- Processo nº 237/2020-T de 7/12/2020
- CAAD- Processo nº 282/2020-T de 30/10/2020
- CAAD- Processo nº 311/2020-T de 3/12/2020
- CAAD- Processo nº 57/2020-T de 7/12/2020
- CAAD- Processo nº 573/2019-T de 4/12/2020
- CAAD- Processo nº 686/2019-T de 7/02/2022
- CAAD- Processo nº 739/2020-T de 21/02/2022
- CAAD- Processo nº 799/2019-T de 29/11/2020
- CAAD- Processo nº 8/2021-T de 15/01/2022
- CAAD- Processo nº 802/2019-T de 2/12/2020
- CAAD- Processo: 188/2022-T de 01/02/2023
- STA- Processo : 01313/16.5BEPRT de 09/12/2021
- STA- Processo: 01047/07.1BESNT 0923/17 de 18/11/2020
- STA- Processo: 01152/10.7BELRS de 14/10/2020
- STA- Processo: 01154/18.5BESNT de 12/05/2022
- STA- Processo: 01402/16 de 3/05/2018
- STA- Processo: 01565/13 de 22/04/2015
- STA- Processo: 01679/13.9BALSB de 4/03/2020
- STA- Processo: 02073/18.0BEPRT de 5/07/2023
- STA- Processo: 0250/14 de 17/09/2014
- STA- Processo: 02566/14.9BEBRG de 3/05/2023
- STA- Processo: 0384/16 de 22/11/2017
- STA- Processo: 045/20.4BALSB de 21/04/2021
- STA- Processo: 0585/09 de 18/11/2009
- STA- Processo: 0585/09 de 2009/11/18

- STA- Processo: 088/16 de 06/07/2016
- STA- Processo: 0908/11, de 2012/01/31
- STA- Processo: 0950/12 de 16/01/2013
- STA- Processo: 0996/07 de 13/02/2008
- STA- Processo: 75/20.6BALSB de 09/12/2020
- STA- Processo:088/16 de 06/07/2016
- STA-Processo: 0908/11 de 31/01/2012
- TC -Acórdão : 896/2021 de 7/12/2021
- TC -Acórdão: 3/2020 de 9/12/2020
- TC-Acórdão: 100/2022 de 03/02/2022
- TCAS- Processo: 006685/13 de 08/10/2015
- TCAS- Processo: 04771/11 de 2013/01/22
- TCAS- Processo: 06824/13,de 2015/04/14
- TCAS- Processo: 351/11.9BEALM de 29/04/2021
- TJUE- Processo: C-345/05 de 26/10/2010

Informações Vinculativas

- Ofício Circulado n.º 20255, de 14.04.2023
- Ficha Doutrinária, proferida no Processo n.º 12/2008, com despacho concordante do Substituto Legal do Senhor Diretor Geral dos Impostos, de 2008/07/14 e 2008/08/12.
- Ficha Doutrinária, no Processo n.º 3.089/2010, com despacho concordante da Subdiretora Geral dos Impostos sobre o Rendimento e Relações Internacionais, de 2010/07/08.

Sites

- Ordem dos Contabilistas e Certificados - Disponível em <https://www.occ.pt>.
- Ordem dos Advogados- Disponível em <https://portal.oa.pt>
- Autoridade Tributaria e Aduaneira- Disponível em <https://www.portaldasfinancas.gov.pt/at/html/index.html>