

MAIS-VALIAS: RENDAS COM OPÇÃO DE COMPRA

ALL FINANCE MATTERS

Largo das Sete Ruas, 1-B
8800-604 - Tavira

Rua Frederico Lecor, Nº 53 B
8000-247 Faro

E : info@afm.tax

P : +351 281 029 059 | +44 (0) 20 3151 0021

W : www.afm.tax



Um contribuinte celebrou um contrato de arrendamento com opção de compra. Será que estas rendas podem ser incluídas no cálculo das mais-valias do vendedor? Como?

Rendas como Pagamentos Antecipados

Num contrato de arrendamento não habitacional com uma empresa, as rendas foram estruturadas como parte do preço de venda do imóvel à empresa. O contribuinte recebeu as rendas, emitiu recibos e reportou os valores na sua declaração de IRS.

Este ano, o contribuinte vendeu o imóvel à empresa arrendatária. Surge uma dúvida: O valor da venda que consta da escritura será tributado na totalidade, ou pode ser reduzido pelas rendas pagas? Alternativamente, estes valores podem ser tratados como despesas? Para esclarecer, o contribuinte pediu uma Informação Vinculativa às autoridades fiscais.

Mais-Valias: Regra Geral

Em geral, as mais-valias resultam da venda de direitos reais sobre imóveis, a menos que os ganhos se enquadrem em rendimentos de negócios, profissionais, de capitais ou prediais.

Cálculo: Nestes casos, a mais-valia sujeita a IRS é a diferença entre o preço de venda e o custo de aquisição. Nota: Embora o preço de venda (designado como valor de realização) normalmente corresponda à contraprestação paga, se valores superiores foram usados para determinar o IMT (ou o que deveria ter sido calculado caso o IMT fosse aplicável), esses valores prevalecem.

Encargos: A lei especifica certas despesas e encargos relevantes para o cálculo das mais-valias, incluindo:

- Custos com melhorias na propriedade realizadas nos últimos 12 anos (por exemplo, renovações);
- Despesas necessárias e efetivamente realizadas, inerentes à aquisição e venda (por exemplo, emolumentos da escritura);
- Em certas situações, compensação paga pela renúncia onerosa a direitos contratuais relacionados com o imóvel (por exemplo, cedência de posição).

As Rendas Pagas como Antecipação se Enquadram Nestes Conceitos?

Rendas Não Abrangidas: Segundo a AT, não há previsões nas normas relevantes para a dedução das rendas recebidas.

Mais-Valias Totais: Portanto, para a AT, o valor da venda a considerar para efeitos de cálculo das mais-valias é o montante que consta na escritura, não podendo as rendas ser deduzidas como despesas ou encargos. Isto resulta numa tributação em duplicado (primeiro como rendas e depois como parte da venda).

Mas Há uma Solução!

Na Informação Vinculativa, as Finanças propuseram uma solução:

Converter Rendas em Pagamentos: Para incluir as rendas como parte do preço de venda, a AT sugeriu que o contribuinte recorra da liquidação de IRS dos últimos 2 anos e inicie um contencioso administrativo. Importante: Durante este processo, o contribuinte deve provar que as rendas recebidas foram um pagamento antecipado para o preço de venda.

De Categoria F para Categoria G: Se o contribuinte conseguir provar, durante o contencioso administrativo, que as rendas foram um pagamento antecipado para o preço de venda, estas deixarão de ser consideradas na Categoria F de IRS e passarão a integrar o valor de venda. Na prática, serão reclassificadas de Categoria F para Categoria G.

Contribuintes com contratos de arrendamento com opção de compra podem solicitar a revisão das rendas declaradas no IRS, incorporando-as no valor da venda.

afm
all finance **m**atters



Para conselhos personalizados e para garantir a conformidade com as regulamentações fiscais, entre em contato com a AFM através do email info@afm.tax ou visite www.afm.tax.

"YOU MUST PAY TAXES, BUT THERE'S NO LAW THAT SAYS YOU NEED TO LEAVE A TIP."