



CARLOS PINTO DE ABREU
E ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Aquisição e Detenção de Imóveis em Portugal



O presente texto pretende resumir as implicações fiscais da aquisição e detenção de imóveis em Portugal por parte de uma sociedade a constituir para o efeito e foi elaborada com base em informação gentilmente disponibilizada pelo Dr. Pedro Brito, revisor oficial de contas.

A. Constituição de uma sociedade

No caso de investimento em Portugal através da constituição de uma sociedade, é necessário em primeiro lugar decidir o tipo de sociedade a adotar.

As estruturas mais comuns são a sociedade anónima e a sociedade por quotas. Para o investimento pretendido poderá ser adotado qualquer dos tipos de sociedade mencionados, pelo que se apresenta um resumo das principais características de cada sociedade bem como do nível de responsabilidade que acarretam para os seus sócios ou acionistas.



Para que se possa constituir uma sociedade anónima é necessário um número mínimo de 5 acionistas (ou 1 se for uma sociedade) e um capital social mínimo de 50.000€, sendo que as contribuições de indústrias não são admitidas. Numa sociedade desta natureza a designação da sociedade incluirá sempre a expressão “ Sociedade Anónima” ou “S.A.”.

Relativamente ao capital social, este é representado por ações e a responsabilidade de cada acionista está limitada ao valor do capital subscrito. No contrato de sociedade deverão estar contidos alguns dados, nomeadamente, o número de ações emitidas e o seu valor nominal, as condições particulares, se existirem, a que ficará sujeita a transmissão das ações e o montante de capital realizado, se não tiver sido na sua totalidade. O prazo de realização do capital subscrito e não realizado bem como a estrutura adotada para a administração e fiscalização da sociedade também deverão estar discriminados no contrato de sociedade. Quanto à administração e a fiscalização da sociedade, estas podem estar estruturadas segundo uma de três modalidades. Poderão ser compostas por um conselho de administração e um conselho fiscal; por um conselho de administração que compreende uma comissão de auditoria e revisor oficial de contas; ou por um conselho de administração executivo, conselho geral e de supervisão e revisor oficial de contas.

Já relativamente à formação de sociedades por quotas, cujo capital social é representado por quotas, não existe um capital social mínimo obrigatório mas têm de ser constituídas por um número de sócios não inferior a dois, ou um se se tratar de uma sociedade unipessoal por quotas. Tal como nas sociedades anónimas, também não são admitidas contribuições em indústria. A firma deve ser formada pelo nome ou firma de todos ou alguns dos sócios, por denominação particular ou por ambos, acrescido sempre da expressão “Limitada” ou da abreviatura “Lda,“, independentemente de ser ou não uma sociedade unipessoal.

A responsabilidade dos sócios é limitada à realização do capital, pelo que só o património social responde para com os credores pelas dívidas da



sociedade. Os sócios são solidariamente responsáveis para com a sociedade pela subscrição da totalidade de capital social.

No contrato de sociedade deve estar indicado o montante de cada quota e o respetivo titular, bem como o montante de entradas diferidas, se for o caso.

A sociedade é administrada e representada por um ou mais gerentes, que podem ser escolhidos de entre estranhos e devem ser pessoas singulares com capacidade jurídica plena.

O contrato de sociedade pode determinar que a sociedade tenha um conselho fiscal, que se rege pelo disposto a esse respeito para as sociedades anónimas. As sociedades que não tiverem conselho fiscal devem designar um revisor oficial de contas para proceder à revisão legal desde que, durante dois anos consecutivos, sejam ultrapassados dois dos seguintes três limites: total do balanço de 1.500.000€, vendas líquidas e outros proveitos no valor de 3.000.000€ ou ter uma média de 50 colaboradores.

No que diz respeito à definição do objeto social, salientamos que o mesmo deverá incluir pelo menos atividades de compra, venda e administração de imóveis incluindo a revenda dos que sejam adquiridos para esse fim, consultadoria em projetos de investimento e elaboração ou participação em projetos de desenvolvimento imobiliário ou urbanístico. No exercício da sua atividade social, a sociedade pode e deve ainda participar no capital de outras sociedades, ainda que com objeto diferente, ou ser parte em agrupamentos complementares de empresas, associações em participação ou consórcios. Esta última atividade é importante por forma a dar a possibilidade da participação em futuros investimentos ou negócios ser efetuada pela participação da própria sociedade no capital social de outras sociedades.

B. Aquisição e Detenção de Imóveis em Portugal

A aquisição de imóveis em Portugal, bem como a aquisição de partes sociais com exceção das ações em sociedades anónimas, em sociedades



que detenham imóveis localizados em Portugal, quando o sócio adquirente passe a dispor de, pelo menos, 75% do capital social, está sujeita a Imposto sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), à taxa de 6,5%, ou 5% se forem prédios rústicos, e a imposto do selo (IS) à taxa de 0,8%. Em ambos os casos, o imposto é devido sobre o maior entre o valor de aquisição e o valor patrimonial tributário (VPT). O VPT é calculado com base em fatores objetivos, elencadas no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), que pretendem aproximar o valor fiscal dos imóveis ao valor de mercado.

Pela detenção do imóvel é devido anualmente IMI, um imposto municipal, cuja taxa é estabelecida por cada autarquia, podendo variar entre 0,3% e 0,45% para prédios urbanos e 0,8% para prédios rústicos.

Relativamente à detenção de prédios com afetação habitacional cujo VPT seja superior a 1.000.000€ incide ainda IS à taxa de 1%.

Isenção nos imóveis para revenda

No caso dos imóveis para revenda poderá ser requerida a isenção de IMT. Esta isenção é de reconhecimento automático competindo a sua verificação e declaração ao serviço de finanças onde for apresentada a declaração Modelo 1 de IMT, e deve ser requerida antes da celebração do ato ou contrato de aquisição e sempre antes da liquidação.

Para obtenção de isenção de IMT, há um conjunto de condições prévias a ser verificadas. O adquirente tem de ser sujeito passivo de IRS/IRC, encontrar-se inscrito para a prática de atividade de compra e venda de imóveis e revenda dos adquiridos e exercer normal e habitualmente a atividade de comprador de prédios para revenda, o que terá de ser comprovado com exibição de certidão do Serviço de Finanças da localização da sede ou domicílio, donde conste ter sido adquirido ou vendido pelo menos um prédio para revenda no ano anterior àquele em que pretende beneficiar de isenção.

Terá ainda que revender o prédio adquirido com isenção de IMT no prazo



de 3 anos após a aquisição, caso contrário caduca a isenção. A isenção caducará igualmente se for dado destino diferente aos prédios.

Do exposto, decorre que a isenção de IMT não pode ser aplicada na primeira compra. Contudo, a legislação portuguesa prevê a possibilidade de ser reembolsado o IMT pago nessa compra se forem cumpridos todos os requisitos necessários à aplicação de IMT.

Notamos que para usufruir de benefícios fiscais será sempre necessário ter a situação regularizada perante o fisco e a segurança social.

Renúncia à isenção de IVA

A transmissão de imóveis encontra-se genericamente isenta de IVA, o que implica que o IVA suportado nas operações relativas ao imóvel não é dedutível.

No entanto, existe um regime ao abrigo do qual o adquirente do imóvel pode renunciar à isenção do IVA desde que cumpridas determinadas condições relativas ao imóvel, à operação e aos intervenientes. O imóvel terá de ser um prédio urbano, fração autónoma ou terreno para construção, não se destinar à habitação, estar afeto a atividades que confirmam direito à dedução e inscrito na matriz em nome do proprietário ou que tenha sido pedida a inscrição.

Quanto às condições da operação cabe dizer que a primeira transmissão após construção ou grandes obras de transformação ou renovação terá que resultar numa alteração superior a 30% do VPT. Terá ainda que ser possível deduzir o IVA suportado. O contrato tem de ter por objeto a transmissão do direito de propriedade e abranger a totalidade do imóvel. A transmissão subsequente a uma operação terá de ser efetuada com renúncia à isenção dentro do período de regularização.

Relativamente aos intervenientes, o vendedor e o adquirente, têm que ter uma capacidade de dedução superior a 80%, exceto se a atividade tiver por objeto com carácter de habitualidade a construção, compra, venda ou locação de imóveis e disponham de contabilidade organizada.

A opção pela tributação em IVA (ou de renúncia à isenção) permite ao



adquirente recuperar o imposto incorrido na respetiva construção ou aquisição ou em eventuais benfeitorias e, bem assim, o imposto suportado nos demais recursos, nomeadamente os de funcionamento. A renúncia à isenção é efetuada imóvel a imóvel pelo que é obrigatório a utilização do método da afetação real quanto à dedução de IVA, isto é, é necessário identificar claramente a que imóvel respeitam as despesas por forma a deduzir apenas as que respeitam a imóveis sobre os quais tenha havido renúncia à isenção de IVA.

C. Tributação Geral da Sociedade

A taxa normal do Imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas (IRC) para as empresas residentes é de 21% à qual acresce, na maioria dos concelhos, a derrama municipal à taxa máxima de 1,5%, incidente sobre o lucro tributável. Os sujeitos passivos que sejam qualificados como PME, nos termos da legislação aplicável, beneficiam de uma taxa reduzida de 17% sobre os 15.000€ de matéria coletável.

Sobre a parte do lucro tributável (LT) que exceda 1.500.000€ é ainda devida derrama estadual aplicada escalonadamente: se o lucro tributável estiver compreendido entre 1.500.000€ e 7.500.000€ a derrama estadual é de 3%, se estiver entre 7.500.000€ e 35.000.000€ é de 5%, já se for um valor superior a 35.000.000€ atinge os 7%.

Sobre um conjunto relevante de encargos, como despesas de representação e encargos com viaturas ligeiras de passageiros é devida tributação autónoma a taxas que variam entre 5% e 35% consoante o tipo de despesas (no caso da sociedade apresentar prejuízos fiscais as taxas de tributação autónoma sofrem um agravamento de mais 10 pp).

No caso de apuramento de prejuízos fiscais, o período de reporte dos mesmos é atualmente de 12 anos. A partir de 2017, esse período vai ser reduzido para 5 anos. Relativamente às sociedades qualificadas como PME o período de reporte dos prejuízos vai manter-se nos 12 anos.

Existem algumas normas fiscais relevantes em matéria de tributação das sociedades, nomeadamente o regime das mais e menos-valias fiscais que



oferece possibilidades de tributação de apenas 50% da mais-valia em caso de reinvestimento do valor de realização se cumpridas determinadas condições e de isenção na distribuição de lucros. Permite ainda a alienação de participações sociais, o chamado regime de *participation exemption*, e a limitação à dedutibilidade de gastos de financiamento desde que acima do maior valor entre 1.000.000€ ou 30% do resultado antes de depreciações, gastos de financiamento líquidos e impostos, corrigido para efeitos fiscais.

D. Regime de Tributação dos Dividendos Distribuídos

Sócios – Pessoas Coletivas

No Orçamento de Estado de 2016 foi introduzida uma alteração que permite que, caso a sociedade detenha direta ou indiretamente uma participação igual ou superior a 10% do capital da sociedade que distribuiu os lucros ou reservas e se a referida participação for detida de modo ininterrupto nos 12 meses anteriores ao pagamento dos dividendos ou, se detida há menos tempo, seja mantida a participação por esse período, os lucros ou reservas distribuídos a sujeitos passivos de IRC residentes em Portugal não concorram para a determinação do lucro tributável. Neste caso a entidade que distribui os dividendos está dispensada de efetuar retenção na fonte aquando do pagamento dos mesmos.

Caso pelo menos um dos requisitos acima mencionados não se verifique, os dividendos distribuídos deverão ser considerados na determinação do lucro tributável do período em que forem pagos ou colocados à disposição da sociedade beneficiária.

A entidade que paga os dividendos deverá fazer retenção na fonte à taxa de 25% que terá, para a sociedade beneficiária dos dividendos, natureza de pagamento por conta do imposto devido no final.

Sócios – Pessoas Singulares

O montante de dividendos recebidos das sociedades participadas é sujeito a tributação em sede de IRS como rendimento de categoria E –



Rendimentos de capitais.

A tributação é devida no momento em que os dividendos são pagos ou colocados à disposição por parte da sociedade. Para tal a sociedade deverá efetuar retenção na fonte à taxa de 28% que pela sua natureza liberatória (i.e. definitiva) corresponde ao valor final de imposto a pagar.

Ainda assim, os sócios podem optar pelo englobamento do respetivo rendimento, ou seja, pela tributação conjunta com os restantes rendimentos obtidos pelo agregado familiar, caso em que serão aplicadas as taxas gerais de IRS que atualmente variam entre 14,5% e 48%. Nesse caso acresce ainda a taxa adicional de solidariedade, 2,5% e 5%, aplicável ao rendimento anual que exceda os 80.000€. Notamos que em caso de opção pelo englobamento, torna-se necessário englobar todos os rendimentos obtidos da mesma categoria de rendimentos. Nesse caso, a retenção sofrida terá natureza de imposto por conta do imposto devido no final.

Finalmente é ainda devida a sobretaxa de IRS que varia entre 1% e 3,5% de acordo com o rendimento coletável. Salientamos que a sobretaxa de IRS é aplicável sobre o rendimento que exceda o valor anual da retribuição mínima mensal garantida (7.420€).

E. Nota final

Os comentários apresentados pretendem enquadrar de uma forma geral algumas operações que poderão ser levadas a cabo por uma Sociedade e não prescindem de um acompanhamento especializado.

*Carlos Pinto de Abreu
Marta Fonseca Morgado*

Esta apresentação informativa é geral e abstrata, não substitui o adequado aconselhamento profissional para cada caso em concreto, não devendo, por isso, servir de base suficiente para qualquer tomada de decisão específica. Para qualquer esclarecimento sobre o assunto, contacte-nos.