

GLM

Visão Global, Experiência Local

Julho 2013

REGIME FISCAL APLICÁVEL AO SECTOR IMOBILIÁRIO EM MOÇAMBIQUE

O regime fiscal aplicável aos contratos de arrendamento presentemente em vigor em Moçambique, contém disposições específicas aplicáveis ao arrendamento de acordo com o tipo de arrendamento em causa e a localização do imóvel.

1. REGIME GERAL E CONCEITOS

O regime fiscal aplicável ao sector imobiliário, no caso concreto analisado na óptica do proprietário do prédio ou imóvel (vendedor ou arrendatário) - que seja pessoa colectiva, sujeita a IRPC e IVA - encontra-se consagrado em legislação diversa, quer seja relativa ao IVA, IRPC, Impostos Autárquicos, e Imposto do Selo.

No caso da compra e venda de imóvel, na óptica do vendedor, a determinação dos impostos aplicáveis a este tipo de transacção, e o método de cálculo dos mesmos dependem do âmbito da incidência subjectiva e objectiva da transacção e/ou acto, assim como de algumas outras especificidades inerentes à própria transacção, que abordaremos adiante.

O regime fiscal aplicável aos contratos de arrendamento presentemente em vigor em Moçambique, contém disposições específicas aplicáveis ao arrendamento de acordo com o tipo de arrendamento em causa e a localização do imóvel, quer seja tratar-se de:

- (a) Arrendamento para fins comerciais ou de habitação;
- (b) Imóvel localizado em zona rural ou zona urbana;
- (c) O senhorio e o arrendatário:
 - (i) serem uma pessoa colectiva e uma pessoal singular, respectivamente, e vice-versa; ou
 - (ii) serem ambos individuais; ou ainda;
 - (iii) serem ambos pessoas colectivas.

A legislação Moçambicana não dispõe especificamente sobre a definição do arrendamento para fins de “habitação” e “comerciais”.

Porém, de acordo com a doutrina e nos termos das acepções feitas ao disposto no artigo 1086º do Código Civil, conjugado com os princípios estabelecidos no nº 1 e nº 2 do artigo 4º, e nº 1 do artigo 72º do Decreto 43 525 de 1961, entende-se que o arrendamento habitacional será aquele celebrado para efeitos de habitação familiar, e o arrendamento comercial é entendido como sendo aquele tomado para fins directamente relacionados com alguma actividade económica.

No que respeita ao conceito de “Cessão de Exploração de Estabelecimento Comercial”, o mesmo é definido segundo a doutrina como “o contrato pelo qual se cede, onerosamente e temporariamente, um estabelecimento comercial como um todo, integrando, pois, todas as componentes materiais e não materiais que consubstanciam a organização empresarial (bens móveis e imóveis, clientela, patentes, licenças, alvarás, etc.)”.

Nos termos desta definição, os rendimentos auferidos no âmbito de uma cessão de exploração serão considerados “rendas” e terão o mesmo tratamento fiscal que os rendimentos provenientes do arrendamento.



FUNDAÇÃO
PLMJ

Jorge Dias (detalhe)
DNA 2008-10

Separador de página, papel picado,
insectos em pasta de papel, linhas e
cochicos s/ capulana
7 x 90 x 120 cm
Da Coleção CPLP
da Fundação PLMJ

2. TRIBUTAÇÃO INERENTE AOS CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

(i) SISA

A transmissão onerosa do direito de propriedade sobre bens imóveis, ou de outros direitos parcelares, está sujeita ao Imposto Autárquico da SISA, conforme estatuído no n.º 1 do artigo 94.º do CTA.

Estabelece o artigo 102.º do mesmo diploma, que a taxa da SISA é de 2% (dois por cento) e incide sobre o valor declarado para efeitos de compra e venda ou sobre o valor patrimonial do prédio, consoante o valor mais alto.

A SISA é devida pelo adquirente do direito de propriedade do imóvel, e é pago em momento precedente à assinatura da Escritura de Compra e Venda, ou outro acto equiparado, ou conducente a uma eventual transacção de compra e venda.

(ii) IVA

As transacções de compra e venda de bens imóveis encontram-se isentas do IVA, nos termos do disposto na al. d) do n.º 12 do artigo 9.º do CIVA.

(iii) Imposto do Selo

O Imposto do Selo é devido pela outorga de contratos de transmissão do direito de propriedade de bens imóveis, sendo que, a taxa aplicável é de 0,2% (zero vírgula dois por cento) sobre o valor da transacção, nos termos consagrados no item 3.1 da Tabela do Imposto do Selo anexa ao CIS.

O Imposto do Selo é devido pelos adquirentes dos direitos de propriedade, conforme dispõe a al. b) do n.º 3 do artigo 2.º do CIS.

(iv) Tributação do Rendimentos - IRPC

A tributação de mais-valias auferidas por uma sociedade comercial que se encontre na posição de transmitente do direito de propriedade sobre um bem imóvel (vendedor), e que se encontre efectivamente sujeito a IRPC, é feita através da determinação do lucro tributável de tal entidade, conforme dispõe o n.º 1 do artigo 17.º do CIRPC. Nos termos do mesmo dispositivo:

“O lucro é constituído pela soma algébrica do resultado líquido do exercício e das variações patrimoniais positivas e negativas verificadas no

mesmo período e não reflectidas naquele resultado, determinados com base na contabilidade e eventualmente corrigidos (para efeitos fiscais) nos termos da lei”.

A taxa geral do IRPC encontra-se actualmente estipulada em 32% (trinta e dois por cento).

(v) Registo do Contrato de Compra e Venda

Os contratos de compra e venda de bens imóveis estão sujeitos a registo na Conservatória do Registo Predial, o que servirá de prova da titularidade do direito de propriedade sobre determinado imóvel.

As transacções de compra e venda de bens imóveis encontram-se isentas do IVA, nos termos do disposto na al. d) do n.º 12 do artigo 9.º do CIVA.

Qualquer contrato de arrendamento celebrado na República de Moçambique está sujeito a Imposto do Selo à taxa de 2 % (dois por cento), aplicável sobre o valor da renda mais alta acordado entre as partes, correspondente a um mês.

3. TRIBUTAÇÃO INERENTE AOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

(i) IVA

Nos termos do disposto no nº 1 do artigo 4º do CIVA, o arrendamento de bens imóveis é tratado como uma “prestação de serviços”, sujeito a IVA à taxa de 17% (dezasete por cento), conforme previsto no nº 1 do artigo 1º do mesmo Código.

No entanto, o nº 5 do artigo 9º do Código do IVA dispõe que tanto o arrendamento habitacional como o arrendamento comercial, industrial e de prestação de serviços em zona rural estão isentos de IVA.

O montante relativo ao IVA pago pelo arrendatário ao senhorio deverá ser entregue pelo último à repartição de finanças competente até ao dia 30 do mês seguinte a que disser respeito.

(ii) IRPC

O princípio geral da Lei relativamente ao pagamento de rendas por uma pessoa colectiva (arrendatário) a uma outra pessoa colectiva (senhorio), assenta no pressuposto de que tais pagamentos encontram-se sujeitos a retenção na fonte à taxa de 20% (vinte por cento) de acordo com o disposto no nº 1 do artigo 62º conjugado com o disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 67º do CIRPC. Contudo, caso o senhorio seja sociedade cujo objecto seja a gestão de imóveis próprios, a retenção na fonte acima mencionada não será aplicada, pois, a lei prevê a dispensa dessa obrigação ao abrigo do disposto na alínea f) do artigo 68º do CIRPC.

Relativamente aos rendimentos auferidos em virtude da celebração de contratos de arrendamento ou cessões de exploração, estes são contabilizados como proveitos ou ganhos do exercício nos termos do previsto na al. b) do nº 1 do artigo 20º do CIRPC, e tributados no cômputo global da matéria colectável da sociedade.

(iii) Imposto do Selo

Qualquer contrato de arrendamento celebrado na República de Moçambique está sujeito a Imposto do Selo à taxa de

2 % (dois por cento), aplicável sobre o valor da renda mais alta acordado entre as partes, correspondente a um mês.

(iv) Registo do Contrato de Arrendamento

Os contratos de arrendamento celebrados por período superior a seis anos, estão sujeitos a registo na Conservatória do Registo Predial.

(v) Imposto Predial Autárquico (IPRA)

O IPRA incide sobre o valor patrimonial dos prédios urbanos situados no território da autarquia, e é devido pelo proprietário do imóvel, que o seja a 31 de Dezembro do ano anterior nos termos previstos no nº 1 do artigo 35º conjugado com o disposto no artigo 45º do CTA.

Os proprietários dos prédios urbanos construídos de novo, na parte destinada à habitação apenas, poderão solicitar à competente autarquia uma isenção temporária no pagamento do IPRA. A isenção é concedida por um período de 5 (cinco) anos, contados a partir da data de emissão da licença de habitação.

As taxas do IPRA aplicáveis ao valor patrimonial do imóvel são as seguintes:

- (a) 0,4% (zero vírgula quatro por cento) quando se trate de prédios destinados à habitação; e
- (b) 0,7% (zero vírgula sete por cento) quando se trate de prédios destinados às actividades de natureza comercial, industrial ou para o exercício de actividades de profissionais independentes, bem como para os destinados a outros fins.

O IPRA deve ser pago em duas prestações iguais, em Janeiro e Junho de cada, salvo excepções previstas na lei.

(vi) Outras Taxas Autárquicas

Estabelece ainda o artigo 139º do CTA um conjunto de taxas por licenças concedidas e por actividade económica, que devem ser pagas pelos sujeitos passivos nos termos estabelecidos por deliberação da Assembleia Municipal.

Esta newsletter foi preparada em colaboração com uma equipa multidisciplinar composta por advogados moçambicanos do GLM – Gabinete Legal Moçambique e por advogados portugueses de PLMJ, ao abrigo de um Acordo de Cooperação Internacional e de Adesão à Rede “PLMJ International Network”, em estrito cumprimento das regras deontológicas aplicáveis.