

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

Artigo/Verba: Art.64º - Correções ao valor de transmissão de direitos reais sobre bens imóveis

Assunto: prova preço efetivo - consequências no adquirente

Processo: 27081, com despacho de 2024-12-09, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: Estava em questão no presente pedido de informação vinculativa saber se o valor a considerar para efeitos de determinação do lucro tributável em sede de IRC, deveria ser o Valor Patrimonial Tributário (VPT), conforme previsto no nº 2 do artigo 64º do Código do IRC, tendo em conta os seguintes factos relatados:

- O sujeito passivo requerente adquiriu, pelo preço de --,00 , um prédio urbano inscrito na matriz predial sob o artigo Z, da freguesia de , concelho de , sendo o VPT de -- , de valor superior ao valor de aquisição e com base neste VPT a requerente liquidou e pagou IMT e Imposto de Selo;
- O alienante, nos termos do artigo 139.º do CIRC, veio fazer prova do preço efetivo praticado naquela transmissão tendo este sido inferior ao valor patrimonial tributário, tendo o requerente na qualidade de adquirente sido disso formalmente notificado.

Nos termos do n.º 1 do artigo 64.º do Código do IRC (CIRC), os alienantes e adquirentes de direitos reais sobre bens imóveis devem adotar, para efeitos da determinação do lucro tributável nos termos do presente Código, valores normais de mercado que não podem ser inferiores aos valores patrimoniais tributários definitivos que serviram de base à liquidação do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) ou que serviriam no caso de não haver lugar à liquidação deste imposto.

O n.º 2 do artigo em análise impõe um mínimo a considerar para determinação do lucro tributável nos seguintes termos:

- Sempre que, nas transmissões onerosas previstas no número anterior, o valor constante do contrato seja inferior ao valor patrimonial tributário definitivo do imóvel, é este o valor a considerar pelo alienante e adquirente, para determinação do lucro tributável.

Para aplicação daquele mínimo a considerar para determinação do lucro tributável, o n.º 3 do mesmo artigo, define as correções a efetuar:

- a) O sujeito passivo alienante deve efetuar uma correção, na declaração de rendimentos do período de tributação a que é imputável o rendimento obtido com a operação de transmissão, correspondente à diferença positiva entre o valor patrimonial tributário definitivo do imóvel e o valor constante do contrato;
- b) O sujeito passivo adquirente adota o valor patrimonial tributário definitivo para a determinação de qualquer resultado tributável em IRC relativamente ao imóvel.

Todavia, conforme consta do n.º 1 do artigo 139.º do CIRC, o disposto no n.º 2 do artigo 64.º não é aplicável se o sujeito passivo fizer prova de que o preço efetivamente praticado nas transmissões de direitos reais sobre bens imóveis foi inferior ao valor patrimonial tributário que serviu de base à liquidação do imposto municipal sobre as

transmissões onerosas de imóveis.

Ou seja, o alienante poderá optar por desencadear o mecanismo previsto no artigo 139.º do CIRC, fazendo prova de que o preço efetivamente praticado foi inferior ao valor patrimonial tributário, se for o caso. Quando tal aconteça não haverá lugar às correções previstas no referido n.º 2 do artigo 64.º.

Foi o caso do alienante do imóvel objeto do presente pedido de informação vinculativa submetido pelo comprador, ora requerente. O alienante fez prova do preço efetivo praticado naquela transmissão tendo este sido inferior ao valor patrimonial tributário.

O sujeito passivo requerente foi formalmente notificado da decisão de que foi considerado justificado que o preço efetivo praticado na transmissão do imóvel com o artigo matricial Z da freguesia de , concelho de , foi inferior ao VPT.

Consequentemente, o requerente, questiona se o valor a considerar para efeitos de determinação do lucro tributável em sede de IRC, deverá ser o Valor Patrimonial Tributário (VPT).

No caso em análise, foi feita a prova de que o preço efetivo da transmissão foi inferior ao valor patrimonial tributário, nos termos do procedimento próprio para o efeito, nos termos do artigo 139.º do CIRC, pelo alienante.

Assim, o valor a considerar para determinação do lucro tributável é o preço efetivo da transmissão.

CONCLUSÃO

Nos termos do n.º 2 do artigo 64.º do CIRC, sempre que, nas transmissões onerosas de direitos reais sobre bens imóveis, o valor constante do contrato seja inferior ao valor patrimonial tributário definitivo do imóvel, é este o valor a considerar pelo alienante e adquirente, para determinação do lucro tributável.

Todavia, aquele limite mínimo a considerar para determinação do lucro tributável não se aplica quando o alienante faça prova de que o preço efetivamente praticado foi inferior ao valor patrimonial tributário, nos termos do artigo 139.º do CIRC, o que aconteceu.

O requerente adquiriu o imóvel (artigo matricial Z, da freguesia de , concelho de) pelo valor de --,00 , pelo que é este o valor a considerar para determinação do lucro tributável.

O procedimento a que se refere o artigo 139.º do CIRC, com o valor que dele resultar provado, tem, pois, consequências tanto ao nível do alienante como do aquirente no âmbito do IRC, não produzindo, porém, quaisquer efeitos em sede de outros impostos.