



A TRIBUTAÇÃO DE MAIS-VALIAS DE IMÓVEIS RESIDENTES E NÃO RESIDENTES

No ordenamento jurídico português, estão sujeitos a tributação fiscal os rendimentos obtidos em território nacional (critério da territorialidade). A presente análise e explicação irá incidir, essencialmente, num tipo específico de rendimento – as mais-valias pela venda de imóveis por pessoas singulares, isto é, as mais-valias imobiliárias.

Entende-se por mais-valias pela venda de imóvel o valor que resulta da diferença entre o valor pelo qual o imóvel foi adquirido (ou o valor atribuído ao imóvel pela Autoridade Tributária, consoante o que seja superior) e o valor pelo qual foi alienado.

Importa esclarecer que, a este ganho assim apurado, podem ser deduzidos:

- Os encargos tidos com a valorização do imóvel, realizados nos últimos 12 anos (por exemplo obras de melhoramento que tenham carácter estrutural);
- As despesas necessárias à aquisição e alienação do imóvel (por exemplo, o valor despendido com emolumentos das escrituras, e/ou a comissão liquidada, se for o caso, à agência de mediação imobiliária que tenha intervindo na transmissão).

Ou seja, em termos leigos, as mais-valias que são passíveis de cobrança de imposto (mais concretamente, IRS) mais não são que o lucro obtido entre a compra e a venda do imóvel (deduzidas as despesas mencionadas).

À luz da redacção actual do Código de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (doravante CIRS), os rendimentos provenientes de mais-valias são tributados de forma diferente, consoante estejamos perante contribuintes:

- Residentes fiscais em território nacional,
- Residentes não fiscais em território nacional, mas residentes em Países da União Europeia e do Espaço Económico Europeu (desde que nesses países existam mecanismos de troca de informação fiscal);
- Residentes fora da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu.

Estabelece o n.º 2 do artigo 43.º do CIRS que, do saldo apurado para efeitos de tributação de mais-valias, para operações realizadas por residentes, apenas 50% do seu valor é considerado para efeitos de cálculo do imposto a liquidar. Ou seja, apenas metade do rendimento resultante da venda de imóveis detidos por residentes estará sujeita a IRS.

O montante de 50% apurado é, depois, englobado com a generalidade dos rendimentos obtidos em território nacional (por exemplo: por trabalho dependente ou pensões) e o cálculo do imposto é efectuado através da aplicação das taxas progressivas, compreendidas entre 14,5% e 48%, às quais pode acrescer a taxa adicional de solidariedade de 5%.



JOANA VICENTE
ADVOGADA



MÓNIA FIGUEIREDO
ADVOGADA

A TRIBUTAÇÃO DE MAIS-VALIAS DE IMÓVEIS RESIDENTES E NÃO RESIDENTES

Questão diferente coloca-se com os sujeitos passivos não residentes, entre os quais a Autoridade Tributária faz, atualmente, uma distinção relativa aos residentes num Estado-Membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu (desde que nesses países exista um regime de intercâmbio de informação fiscal) e os residentes noutros Estados.

Até 2008, os sujeitos passivos não residentes (independentemente do país de residência) eram todos taxados à taxa especial de 28%, aplicada sobre 100% do valor apurado de mais-valia.

Contudo, este tratamento diferenciado entre residentes e não residentes deu origem a diversos litígios com a Autoridade Tributária.

A questão veio a ser apreciada, inclusive, pelo Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE), que considerou existir um tratamento discriminatório para residentes de outros Estados-Membros da UE, bem como uma violação do princípio da liberdade de circulação de capitais entre Estados-Membros da EU, nos termos do artigo 63.º conjugado com o artigo 65.º, ambos do Tratado de Funcionamento da União Europeia (TFUE).

Assim, na sequência da prolação do denominado Acórdão Hollman (C - 443/06), Portugal reagiu por intermédio da Lei 67-A/2007, de 31 de Dezembro (Lei do Orçamento de Estado para 2008) através da qual foi introduzida uma alteração ao artigo 72.º do CIRS, no sentido de de os residentes noutros Estados-Membros da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu (desde que nesse país exista intercâmbio de informação fiscal) poderem optar pela tributação dos rendimentos de mais-valias às taxas progressivas, tal como sucede para os residentes fiscais.

Contudo, para que tal suceda, conforme estabelece a al. a) do n.º 1, o n.º 14 e o n.º 15 do artigo 72.º do CIRS, é necessário que os residentes noutros Estados-Membros da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu declarem em Portugal todos os rendimentos mundialmente auferidos.

Portanto, continuam a verificar-se dois factores de discriminação, a saber:

- Para todos os contribuintes não residentes em Portugal (seja dentro ou fora da UE), as mais-valias continuam a ser consideradas na sua totalidade, ou seja, continuam a ser considerados para cálculo do imposto a liquidar os 100% das mais-valias apuradas, não os 50% que são considerados para os residentes;
- Para os contribuintes que residam fora da EU / EEE, não só se mantém a consideração da mais-valia na sua totalidade, mas mantém-se também a aplicação da taxa fixa de 28%.

Nestes termos, continua a existir uma clara e flagrante discriminação entre a forma de tributação dos residentes fiscais e dos não residentes, conforme aliás tem sido o entendimento quer do Tribunal de Justiça da União Europeia, quer do nosso Supremo Tribunal Administrativo (STA) e também do Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD), os quais continuam a pronunciar-se sucessivamente no sentido de dever considerar-se apenas 50% do valor de mais-valias para efeitos de tributação aos não residentes (nestes casos, dentro da EU / EEE). Com efeito, continuam a instâncias nacionais e internacionais a alertar que, pese embora tenha existido um esforço em colmatar a discriminação existente (permitindo a taxação dos rendimentos

A TRIBUTAÇÃO DE MAIS-VALIAS DE IMÓVEIS RESIDENTES E NÃO RESIDENTES

através da aplicação do regime geral das taxas progressivas ao invés da taxa especial) continua a verificar-se uma violação das normas dispostas no TFUE, nomeadamente no seu artigo 63.º sobre a livre circulação de capitais na União Europeia.

Aliás, o STA proferiu, a 12.09.2020 um Acórdão Uniformizador de Jurisprudência (Processo n.º 075/20.6BALS.B) no qual se considerou que o disposto no n.º 2 do artigo 43.º do CIRS continua a aplicar restrições aos movimentos de capitais (conforme já mencionado no parágrafo anterior), discriminando negativamente os não residentes face aos residentes, nomeadamente porque continua a existir uma clara distinção, não só entre residentes em Portugal perante os residentes noutros Estados-Membros da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, mas ainda entre estes últimos e os residentes em países terceiros.

Consideramos, ainda, que inexistente suficiente supedâneo jurídico que justifique o tratamento distinto dos contribuintes residentes em países terceiros. Para cabal observância dos princípios constitucionais da igualdade e universalidade, deve repensar-se a forma de apuramento das mais-valias tributáveis, relativamente a estes contribuintes.

Em suma, a alteração legislativa de 2008, continua a não ser suficiente para igualar a forma de tributação das mais-valias entre os sujeitos passivos que comprem e vendam imóveis em Portugal, seja qual for a sua residência para efeitos fiscais, contrariamente ao que continua, inexplicavelmente e com prejuízo para o erário público, a ser defendido nas decisões administrativas da Autoridade Tributária, e que tem sido sistematicamente condenado quer pelos competentes tribunais nacionais quer pela jurisprudência europeia.

Dessa forma, a nosso ver urge que sejam aprovadas as alterações legislativas que permitam estabelecer a consideração de apenas 50% do valor das mais-valias imobiliárias apuradas para todos os não residentes (independentemente do país de residência), sujeitando-as ou à aplicação das taxas progressivas no englobamento com os restantes rendimentos (tal como sucede para os residentes fiscais em Portugal – recorde-se que no caso dos residentes fiscais no nosso país, os 50% das mais-valias imobiliárias são, em regra geral, sujeitas ao englobamento com os restantes rendimentos) ou à aplicação de uma taxa fixa, no caso de não pretenderem declarar os restantes rendimentos em Portugal.

O princípio basilar de igualdade tem de assentar no pressuposto de que o rendimento sujeito a tributação seja igual, tal como tem sido defendido em quase todas as decisões jurisdicionais nacionais e europeias.



TERESA PATRÍCIO & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL

Avenida Almirante Gago Coutinho, nº 96, 1700-031 Lisboa
www.tpalaw.pt . info@tpalaw.pt . Tel: +351 217 981 030

