

Trabalho Projecto, apresentado como parte dos requisitos para a obtenção do grau de  
Mestre em Finanças e Fiscalidade  
Pela Faculdade de Economia da Universidade do Porto

“A Neutralidade da Tributação sobre o Património  
Imobiliário em Portugal”

Sandra Márcia da Silva Ferreira Martins Basto

Projecto realizado no âmbito do Mestrado em Finanças e Fiscalidade, com a supervisão de:  
Professor Doutor Elísio Brandão  
Dr. José Augusto Mendes de Almeida

Dedico este trabalho aos meus Pais e aos meus filhos Beatriz e João Pedro

Agradecimentos:

Aos meus Pais, por todo o apoio e incentivo que sempre me deram, e por me possibilitarem a realização deste mestrado.

Ao meu marido e aos meus filhos, pela ajuda, compreensão e apoio incondicional.

Aos meus colegas de mestrado pelas ajudas e apoio nos momentos mais difíceis.

Ao Dr. Mendes de Almeida, pela grande ajuda na escolha do tema e na elaboração deste trabalho.

## RESUMO:

No âmbito da minha actividade profissional deparei-me com algumas situações em que os intervenientes, devido a factores não directamente ligados à sua vontade, decidiram não realizar algum negócio de compra ou venda de imóveis.

O que pretendo demonstrar com este estudo de caso é que, apesar de a neutralidade ser sua característica inerente segundo a Constituição, os impostos, efectivamente, não são neutros em casos de compra ou venda de imóveis, interferindo assim, com a decisão dos intervenientes.

Neste trabalho, falarei não só de como os impostos sobre o património interferem nessas decisões de compra ou venda, mas também de como têm repercussão no que respeita aos impostos sobre o rendimento.

### Palavras-chave:

Neutralidade Fiscal

Impostos

Impostos sobre o património

## ABSTRACT:

As part of my occupation, I have encountered some situations where the parties, due to factors not directly related to their will, decided not to make a business of buying or selling real estate property.

What I want to show with this case study, is that, despite its neutrality to be an inherent characteristic under the Constitution, taxes are in fact not neutral in cases of purchase or sale real estate, thereby interfering with the parties decision.

In this working paper, I will refer, not only about how estate taxation interferes in buying or selling decisions, but also how it affects the taxes on income.

KeyWords:

Fiscal neutrality

Taxes

Real Estate Taxes

# ÍNDICE

Agradecimentos.....	I
Resumo.....	III
Abstract .....	IV
Índice.....	i
1 – Introdução e Motivação.....	1
2 – Revisão da Literatura .....	3
3 – Caso de Estudo.....	9
3.1 – Análise do ponto de vista da sociedade X .....	12
3.2 – Análise do ponto de vista do sujeito passivo A .....	15
3.3 – Análise do ponto de vista do sujeito passivo B .....	17
4 – Conclusão .....	20
5 – Bibliografia.....	21
6 – Anexos.....	23

## 1. Introdução e Motivação

O princípio da neutralidade dos impostos significa que o sistema fiscal não deve influenciar a evolução natural da economia, ou seja, não deve interferir na competitividade e nas decisões das empresas nem no comportamento do consumidor/contribuente. Esta noção, aplicada à tributação patrimonial, nomeadamente ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e ao Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), significa que estes impostos, para serem neutrais, não poderão condicionar, designadamente, a decisão de compra ou venda de património imobiliário, assim contribuindo “para a igualdade entre os cidadãos” a que se refere o n.º 3 do art. 104º da Constituição da República Portuguesa (CRP).

Por património podemos entender o conjunto de bens e de relações jurídicas com carácter pecuniário de que é titular uma pessoa singular ou colectiva. Constam, portanto, do património, quer os valores monetários, quer os bens com valor monetário, imóveis e móveis, quer o direito a receber qualquer valor na qualidade de credor de outrem.

Em Portugal, o património fiscalmente relevante é constituído por toda a manifestação de riqueza exteriorizada não só pela propriedade, e pelo uso e fruição de certos bens, imóveis ou móveis sujeitos a registo, mas também pelos actos de aquisição onerosa ou gratuita daqueles bens.

O IMI é um imposto municipal que incide sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis situados em território Português, e é devido pelo proprietário do imóvel em 31 de Dezembro do ano a que o imposto respeitar. Com a entrada em vigor do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), foi introduzido um novo sistema de avaliação da propriedade urbana baseado em “factores objectivos, de grande simplicidade e coerência interna e sem espaço para a subjectividade e discricionariedade do avaliador” (cfr. Preâmbulo do CIMI).

O IMT é um imposto que incide sobre a transmissão onerosa do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito (usufruto, uso e habitação, servidões prediais, direito de superfície) sobre bens imóveis situados em território nacional. Se a transmissão for a título gratuito, a mesma será unicamente tributada em sede de imposto do selo.

As linhas mestras da reforma, enunciadas no Preâmbulo do DL n.º 287/2003, de 12/11, que deu corpo à actual tributação do património no nosso sistema fiscal, assentaram nos princípios do gradualismo e praticabilidade, equidade e neutralidade, manutenção da receita fiscal e melhor distribuição, reforço do poder tributário das Autarquias locais e luta contra a evasão e fraude fiscal.

Qualquer um destes princípios é passível de ser discutido e de ter a sua aplicabilidade verificada. Porém, neste trabalho, irei debruçar-me sobre a neutralidade fiscal dos impostos sobre o património, e de como estes, após a reforma de 2003, interferem com outros impostos, nomeadamente, com os impostos sobre o rendimento (IRS e IRC).

## 2 – Revisão da Literatura

Ao nível da fiscalidade e da análise do sistema fiscal em geral, vários autores são tidos como referência. No caso deste estudo, como apenas pretendo analisar a questão da neutralidade fiscal, debrucei-me na análise do que dizem os seguintes autores:

James Buchanan e Marilyn Flowers<sup>1</sup>, apresentam uma noção de neutralidade associada à noção de sistema fiscal neutral. Segundo estes autores, o sistema fiscal neutral é aquele que possibilita o fornecimento de bens e serviços de forma eficiente, o que permitiria a existência de mais de um sistema que satisfizesse esta condição. A neutralidade fiscal surge num sistema que não exerce qualquer tipo de influência no comportamento individual de cada elemento da sociedade, pelo que a neutralidade fiscal surgiria quando cada indivíduo contribuísse com uma taxa marginal de imposto para a obtenção de bens e serviços colectivos prestados pelo Estado, igual aos benefícios incrementais que ele receberia desses mesmos bens e serviços.

Já o professor Saldanha Sanches<sup>2</sup> nos diz que o factor da neutralidade fiscal pode ser visto de várias formas diferentes, embora todas elas conduzam sempre à noção de imparcialidade do imposto. Este autor dá-nos o exemplo específico da criação do direito fiscal comunitário, tendo em mente uma harmonização fiscal europeia. Assim, do seu ponto de vista, poderemos considerar que a neutralidade fiscal se obtém quando um investidor obtém a mesma rentabilidade dos capitais investidos após o pagamento do imposto associado, em qualquer país da União Europeia (UE).

A neutralidade fiscal surge também associada à ideia de um espaço comunitário sem fronteiras, isto porque só com uma completa neutralidade fiscal baseada na livre circulação de bens e serviços é possível a construção de um mercado único, onde as empresas estejam sujeitas à mesma carga fiscal independentemente do país da UE onde estejam localizadas. Porém, a este nível, não tem sido fácil atingir a tão desejada harmonização fiscal (e consequente neutralidade), pois os estados membros não desejam abdicar da sua soberania tributária face ao direito fiscal comunitário.

---

<sup>1</sup> Buchanan, James e Flowers, Marilyn – The Public Finances – An introductory textbook – 4<sup>th</sup> edition

<sup>2</sup> Sanches, Saldanha - Manual de Direito Fiscal – 3<sup>a</sup> edição

Ainda numa análise a nível do direito fiscal comunitário, podemos dizer que este, assim como o direito fiscal internacional, são consequências da “crescente abertura das economias, e da organização de espaços económicos integrados organizados numa lógica transfronteiriça”. Os acordos internacionais que visam a eliminação da dupla tributação têm subjacente a ideia da neutralidade fiscal, pois evitam que um sujeito passivo decida investir num local diferente unicamente devido ao factor fiscal local, tal como acontece no direito fiscal comunitário, que cria normas para a UE, normas essas que atribuem aos sujeitos passivos por elas abrangidos, o direito de serem tributados de acordo com essas normas, ou seja, de igual forma em qualquer Estado da UE. No que se refere ao direito fiscal comunitário, este apresenta uma grande novidade face ao direito fiscal internacional, pois, com a harmonização fiscal, um conjunto alargado de países concordam multilateralmente, na definição dos aspectos essenciais de algumas das suas leis fiscais; assim, vai-se mais além do que estava previsto nos acordos entre países em que se verificava uma limitação do poder tributário das partes.

Dentro ainda do direito comunitário, a ideia da neutralidade fiscal surge-nos muito explicitamente na Directiva 90/434/CEE (mais conhecida por directiva das fusões e cisões) e na Directiva 90/435/CEE (mais conhecida por directiva das sociedade mães e filhas);

Quanto à directiva das fusões e cisões, esta apresenta-nos com um conceito de neutralidade associado à transferência de activos entre sociedades. Através desta directiva, é permitido, designadamente, a uma sociedade separar de si própria um ramo de actividade e “entregá-lo” a outra sociedade, recebendo em troca acções desta, não existindo qualquer interferência do factor imposto nesta “troca”. Daqui resulta, desde logo, que as empresas são livres de realizarem estas alterações à estrutura da sua actividade, sem serem prejudicadas ou beneficiadas directamente pelo factor tributação. Nisso se consubstancia a neutralidade fiscal.

No que à directiva das sociedades mãe e filhas diz respeito, o que foi conseguido a este nível foi a criação de regras aplicadas essencialmente às remessas de dividendos e às retenções de imposto a que estas estão sujeitas nos países da fonte. Assim, segundo esta directiva, os dividendos remetidos para sociedades residentes, não suportam retenções no país da fonte. Aqui também temos presente o factor neutralidade, na medida em que é indiferente o local de onde provêm os dividendos, uma vez que não sofrem retenções no país da sua origem.

Américo Brás Carlos<sup>3</sup> fala-nos da neutralidade fiscal e da sua ausência, associada à tributação dos lucros das sociedades. Este autor alerta-nos para o facto de a fiscalidade determinar muitas vezes as opções de gestão das empresas, violando assim o princípio da neutralidade fiscal. Na sua opinião, a forma de tributação dos lucros das empresas em nome individual ou colectivo, afecta a neutralidade fiscal em sede de impostos sobre o rendimento (IRS/IRC). Isto porque são limitadas as deduções de determinados custos da actividade das empresas em nome individual e diminuídas as taxas de imposto sobre as pessoas colectivas, sem um igual acompanhamento das taxas de IRS, assim, aumentando a carga fiscal sobre as empresas em nome individual, e fazendo com que seja mais vantajoso optar pela constituição de uma sociedade, por a tributação ser inferior. A escolha entre o exercício da actividade através de empresa individual ou através da forma societária consubstancia uma forma de exercício do planeamento fiscal que, sendo perfeitamente admissível à luz do princípio da autonomia privada e da liberdade de escolha dos cidadãos, revela que o sistema não garante a neutralidade fiscal, na medida em que o imposto vai interferir com a decisão da forma jurídica através da qual o agente económico vai exercer a sua actividade.

Segundo Glória Teixeira<sup>4</sup>, um sistema fiscal neutral é aquele que visa a “eliminação de impostos que penalizem mais uma pessoa em relação a outra”; assim, “o imposto ideal será aquele que retira do contribuinte em proporção à sua riqueza ou despesa, de modo a que altere ao mínimo o seu padrão de comportamento”. Actualmente, e segundo esta definição de neutralidade, podemos dizer que os estados têm procurado, cada vez mais, criar sistemas fiscais competitivos e justos, tendo sempre em mente princípios como a neutralidade e a transparência fiscal<sup>5</sup>. Ao associarmos esta noção à tributação patrimonial, podemos considerar que os impostos serão neutrais se forem aplicados aos contribuintes de forma proporcional, e de modo a não condicionarem uma decisão em função da maneira como é realizada a tributação, por forma a que uma ou outra opção conduzam sempre a resultados semelhantes.

José Casalta Nabais<sup>6</sup> associa a neutralidade fiscal às liberdades económicas e à liberdade de gestão fiscal, através da qual os sujeitos passivos “são livres de planificar a sua vida económica sem consideração das necessidades financeiras do Estado”.

---

<sup>3</sup> Carlos, Américo Brás – Impostos, teoria geral – 2ª edição

<sup>4</sup> Teixeira, Glória – Manual de Direito Fiscal

<sup>5</sup> Transparência fiscal é aqui entendida como o equivalente a abolir ao máximo as excepções à regra e os benefícios fiscais atribuídos apenas a determinados grupos de contribuintes, e não à generalidade dos mesmos.

<sup>6</sup> Nabais, José Casalta – Direito Fiscal – 4ª Edição

A CRP, no seu art. 81º, alínea f), impõe ao Estado a incumbência de assegurar o funcionamento eficiente do mercado, de modo a garantir a equilibrada concorrência entre empresas, a contrariar as formas de organização monopolistas e a reprimir os abusos de posição dominante, entre outras práticas lesivas para o interesse global. Aqui está presente a exigência de uma neutralidade fiscal, obrigando-se o Estado a zelar pela sã concorrência entre empresas, evitando assim distorções. Porém, a própria CRP vai contra o mesmo princípio da neutralidade quando, nos arts. 61º, 80º, alínea c), e 86º, prevê a liberdade de gestão fiscal, legitimando que as empresas, conforme já referi anteriormente, tenham a liberdade de escolherem a forma de se organizarem, e o local onde se estabelecerem, sendo que há formas de organização mais vantajosas e há benefícios fiscais (como, por exemplo, à interioridade) que podem condicionar o local de instalação da sede da organização.

Se olharmos também para o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (CIRC), podemos ver que a neutralidade fiscal pode ser derogada. Com efeito, o art.º 6º deste Código apresenta, segundo o preâmbulo do mesmo, três objectivos, sendo um deles a garantia da neutralidade fiscal entre a tributação de pessoas singulares e colectivas. Porém, por efeitos de uma tributação mais vantajosa, um sujeito passivo singular pode optar por criar uma sociedade, transformando assim a categoria de rendimentos tributados, e anulando o princípio da neutralidade do imposto.

Jason Furman, no seu discurso perante a Comissão de Finanças do Senado dos Estados Unidos, em Abril de 2008, apresentou uma noção clara do que se pretende que seja a neutralidade na Política fiscal.

Assim, é possível definir o sistema fiscal neutral como aquele onde as decisões dos intervenientes nesse sistema, nomeadamente empresas e famílias, são apenas tomadas com base em factores económicos, e não em factores fiscais. Por exemplo, num sistema fiscal neutral, as famílias têm liberdade de escolha dos produtos a consumir, mas, se o estado aplicar um imposto num determinado produto facilmente substituível, a decisão dos consumidores será afectada pela existência desse imposto, deixando assim de existir neutralidade (as decisões de compra são influenciadas pelo factor imposto).

Porém, há um facto que não pode deixar de ser referido no que respeita à neutralidade do sistema fiscal. Há situações em que não será de todo desejável a existência da neutralidade; isto porque existem impostos, nomeadamente sobre o consumo do tabaco ou bebidas alcoólicas, que devem ter taxas mais elevadas de forma a levar a um consumo mais moderado

ou desencorajar o total consumo deste tipo de bens. Estas medidas inserem-se no âmbito da responsabilidade do Estado de levar a cabo determinadas medidas sociais e de zelar pelo bem-estar da sociedade.

Este aspecto, de que a neutralidade do sistema fiscal em geral e dos impostos em particular, pode ser afectada pela função do Estado de zelar pelo bem-estar social, também é defendida por John Formby, James Smith e Paul Thistles, que nos dizem que a neutralidade do sistema fiscal apresenta duas noções distintas, consoante estamos perante a necessidade de maximizar o bem-estar ou perante uma situação relacionada com a “agenda política” do Estado.

O factor da neutralidade fiscal do ponto de vista social, é também referido num documento da OCDE, intitulado “PF4: Neutrality of tax/benefit systems”. Também neste documento é referido o aspecto da neutralidade do sistema fiscal como um factor determinante quando se fala da tributação dos agregados familiares (de cada um dos tipos de agregados familiares) e das pensões auferidas. Aqui é acentuado o facto de a tributação sobre as famílias tidas como tradicionais e as famílias monoparentais, ou em união de facto, poder levar a que muitos casais optem, numa óptica puramente de evitar mais tributação, por não se casarem, e apenas viverem juntos.

A neutralidade fiscal tem a ver com o impacto que as medidas fiscais têm numa economia. A neutralidade fiscal implica o funcionamento normal das forças económicas mesmo após a introdução de novos impostos ou estruturas fiscais, ou seja, a criação de novos impostos não deve desestabilizar a actividade económica normal; as medidas de política fiscal implementadas pelos governos não deveriam introduzir distorções indesejáveis ao normal funcionamento da economia.

Porém, qualquer medida fiscal cria distorções na economia, mesmo insignificantes. Por exemplo, o imposto sobre as vendas tem um efeito negativo sobre o consumo de qualquer bem ou serviço, logo, tende a desencorajar o consumo.

Algumas distorções fiscais são deliberadas, no sentido de evitar o consumo de determinados bens ou serviços, como o tabaco e o álcool. A proibição é uma forma alternativa de prevenção do consumo de tais artigos, mas conduz ao crime. Por outro lado, o caso do imposto de carbono a cobrar às indústrias mais poluentes, é um outro exemplo de medidas

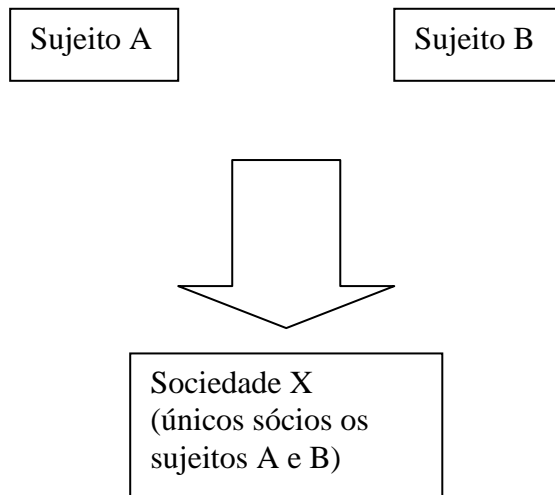
fiscais destinadas a incentivar as empresas a adoptar métodos mais limpos de produção, diminuindo a emissão de resíduos industriais para a atmosfera.

A discussão sobre a neutralidade fiscal centra-se realmente nas medidas fiscais que podem introduzir distorções na economia ou na sociedade levantando sérias dúvidas quanto à pertinência dessas mesmas medidas.

Um exemplo real de distorção da economia, causado pela política fiscal, verificou-se há alguns anos no Reino Unido, quando os carros fornecidos pelos empregadores aos seus funcionários eram tributados a taxas vantajosas, incentivando a modernização e aumento do parque automóvel das empresas. Durante vários anos a distorção cresceu a tal ponto que a maioria dos carros usados por famílias trabalhadoras eram carros da empresa, e mesmo os tipos de carros usados, alterados para se ajustarem ao regime fiscal mais vantajoso.

Após estes pontos de vista de vários autores, irei analisar um caso prático, para verificar se, efectivamente, pode ser anulado o factor neutralidade fiscal (como acontece, por exemplo, em relação à tributação sobre rendimentos os rendimentos das pessoa singulares e aos rendimentos das pessoas colectivas) ou mantida essa neutralidade fiscal (como acontece, por exemplo, no caso da tributação de dividendos em empresas de diferentes países da UE).

### 3 – Caso de Estudo



A e B são irmãos e detêm dois lotes de terreno para construção contíguos que adquiriram, em 2002, por 25.000 € cada um, tendo em vista a construção de duas moradias para habitação própria e permanente. Ambos são sócios da sociedade X, cujo objecto social é a construção e venda de imóveis, detendo, cada um deles, uma quota correspondente a 50% do capital social dessa mesma sociedade.

O Sujeito Passivo A apenas auferes rendimentos da Categoria A (trabalho dependente), pagos pela sociedade X.

O Sujeito Passivo B apenas auferes rendimentos da categoria B, exercendo de modo independente a actividade profissional de Técnico Oficial de Contas e prestando serviços a várias empresas, entre as quais a sociedade X.

O Sujeito passivo B, em 2004, resolveu afectar o lote que detinha à esfera da sua actividade empresarial, tendo contabilizado o mesmo por 40.000 € (sendo que o valor de mercado do mesmo na altura era de 40.000 €).

Em Junho de 2008, os sujeitos passivos decidem vender os lotes que detêm à sociedade X pelo valor de 50.000 € cada um. Esta transacção foi objecto de avaliação quanto ao Valor Patrimonial Tributário (VPT), conforme as regras do CIMI, avaliação essa realizada a pedido dos sujeitos passivos nos termos do previsto no art.º 37º do CIMI. Porém, como as partes não concordaram com a mesma, foi solicitada uma segunda avaliação nos termos

previstos no art.º 76º do CIMI, e só em Fevereiro de 2009 foi fixado o valor definitivo do VPT, originando desde logo uma correcção nas contas da sociedade X<sup>7</sup>.

Em Setembro de 2009, surge uma oportunidade de negócio e a empresa decide alienar os dois lotes, ainda sem qualquer tipo de construção, por 500.000 € cada um. Estas medidas fazem com que os lotes que se encontravam registados no activo da empresa em existências (inventários), ao serem alienados, vão influenciar os resultados da empresa no final do ano.

Como esses lotes se situam numa zona residencial, onde apenas é possível a construção de moradias (no local prevê-se a construção de 2 escolas e uma piscina pública, próximo dos lotes passa um nó de acesso a uma via rápida e existe um grande parque público com arvoredo, courts de ténis e parque infantil), o Valor Patrimonial Tributário (VPT) determinado pela Administração Fiscal em Fevereiro de 2009, na sequência da transmissão dos lotes de terreno à sociedade, com referência a cada um dos mesmos, foi de 450.200 €<sup>8</sup>. Como é que a Administração Fiscal obteve este valor tributável? Será que vale a pena a realização deste negócio do ponto de vista fiscal (análise em sede de IMI, IMT, IRS e IRC)? Será que os sujeitos passivos vão ficar beneficiados ou prejudicados com este negócio? Que alternativas se podem colocar?

Estamos perante um terreno urbano com viabilidade para construção. De acordo com o artigo 45º do CIMI, o VPT dos terrenos para construção é “o somatório do valor da área de implantação do edifício a construir (o valor da área de implantação varia entre 15% e 45% do valor das edificações autorizadas), que é a situada dentro do perímetro de fixação do edifício ao solo, medida pela parte exterior, adicionado do valor do terreno adjacente à implantação”, valor este calculado nos termos do artigo 40º n.º 4. De acordo com este artigo, a área do terreno livre do edifício resulta da diferença entre a área total do terreno e a área de implantação da construção ou construções e integra jardins, parques, campos de jogos, piscinas, quintais e outros logradouros, aplicando-se-lhe, até ao limite de duas vezes a área de implantação (Ac), o coeficiente de 0,025, e na área excedente ao limite de duas vezes a área de implantação (Ad) o de 0,005.

Neste caso, se os dois lotes de terreno se localizarem numa zona privilegiada de Rio Tinto, com a área bruta de construção de 1.250 m<sup>2</sup> cada, onde está autorizada a construção de

---

<sup>7</sup> Dado o pedido da segunda avaliação nos termos do art.º 76º do CIMI, o valor de avaliação dos lotes de terreno ficou em suspenso até acta da reunião da segunda avaliação.

<sup>8</sup> Este valor foi determinado em segunda avaliação do VPT, conforme indicações anteriores.

quatro moradias, considerando um Valor de construção (Vc) de 609 € (de acordo com o art.º 39º do CIMI, o Vc é o valor médio de construção por m2 adicionado ao valor do m2 do terreno de implantação, fixado em 25% daquele valor, sendo que, para 2009, esse valor foi fixado pela CNAPU em 487,20 € por m2, conforme Portaria n.º 1545/2008 de 31 de Dezembro) coeficiente de localização (Cl) de 1,3, coeficiente de qualidade e conforto (Cq) de 0,23 e a percentagem para cálculo da área de implantação é 26%.

Deste modo, temos que, para os dois lotes de terreno<sup>9</sup>:

$$Vt = Vc \times (A \times \% + (Ac + Ad)) \times Cl \times Ca \times Cq$$

$$Vt = 450.200 \text{ €}$$

VT para os dois lotes é de 900.400 €.

Para efeitos deste estudo de caso, e como forma de simplificação de cálculos, não irá ser tida em consideração, a taxa de derrama aplicada à sociedade X, e irei considerar que não existem quaisquer despesas a deduzir por parte dos proprietários dos lotes de terreno, a quando da sua venda à sociedade X. Também, para efeitos de simplificação de cálculos, irei considerar que a empresa não realizou qualquer outra movimentação de existências (ou inventários) durante o ano em causa.

A venda destes lotes de terreno dos sócios à sociedade, seguido da sua posterior alienação, por um valor substancialmente elevado, a uma terceira entidade, poderá sugerir uma prática de planeamento fiscal agressivo, que se enquadraria na problemática dos preços de transferência referida no n.º 1 do art.º 58 do CIRC. Como, neste trabalho, apenas pretendo analisar a questão da neutralidade fiscal, não será levado em consideração este factor, e considerar-se-á que a empresa tomou todas as medidas necessárias para assegurar, nos termos do referido artigo, que não se encontra enquadrada no regime de preços de transferência, ou seja, provou, conforme as regras do art.º 58º do CIRC, que a transacção efectuada entre as partes relacionadas foi efectuada pelo valor de mercado..

---

<sup>9</sup> Ver em anexo metodologia para a determinação do VPT segundo o portal das finanças.

### 3.1 – Análise do ponto de vista da sociedade x

Em sede de IRC, para a sociedade será benéfico adquirir os lotes se, ao registá-los na sua contabilidade, o fizer pelo valor do VPT<sup>10</sup>. Segundo o n.º 1 do art.º 12 do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT), o valor de tributação é o maior entre o valor de aquisição e o valor determinado pela avaliação realizada pelas finanças, ou seja, entre o valor de aquisição e o VPT. Neste caso, a sociedade adquire os lotes por 50.000 € cada, mas, segundo o art.º 58-A do CIRC, deverá registá-los por 450.200 € cada (ignorando assim o princípio contabilístico do custo histórico, que nos manda efectuar os registos contabilísticos pelo custo real dos bens ou serviços em causa). Porém, a correcção do valor de aquisição, só é efectuada em 2009, aquando da segunda avaliação definitiva, mediante o registo de uma variação patrimonial positiva.<sup>11</sup>

Existe porém, uma orientação da Comissão de Normalização Contabilística (CNC) emitida em 10/11/2004, que nos indica que, no caso da transmissão de direitos reais sobre imóveis, o valor a registar na contabilidade deve ser o real valor da transacção<sup>12</sup>. Tendo em consideração o facto de que, a partir de 01 de Janeiro de 2010, serão adoptadas as novas regras de contabilidade segundo o Sistema de Normalização Contabilística (SNC)<sup>13</sup>, esta poderá ser uma alternativa de registo contabilístico que a empresa poderá adoptar.

Existe na realidade, uma colisão entre as normas contabilísticas do POC (princípios do custo histórico e princípio da verdade dos contratos), e as normas fiscais (CIRC e CIMI) que avaliam os imóveis, pois, estas últimas, apesar de prevalecerem sempre sobre as normas de contabilidade, não avaliam, necessariamente, os imóveis segundo as regras de mercado e da verdade das transacções.

Se a empresa optar pelo registo do imóvel de acordo com o custo histórico, terá, nos termos do art.º 129º do CIRC, de fazer prova do efectivo preço do negócio.

---

<sup>10</sup> Ver Ofício Circulado n.º 20136, de 11/03/2009 – esclarece algumas dúvidas interpretativas dos artigos 58º-A e 129º do CIRC, quanto à utilização do VPT para efeitos de cálculo das mais-valias tributadas, e registos contabilísticos.

<sup>11</sup> Acresce ao património da sociedade; conta de existências por contrapartida da conta de reservas.

<sup>12</sup> Ver Norma Contabilística de relato Financeiro n.º 7 – activos Fixos Tangíveis.

<sup>13</sup> Ver página da internet da CNC, perguntas e respostas, Valor Patrimonial Tributário; e também a circular 08/08 de 22 de Fevereiro de 2008 da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas (OROC).

Dados para análise:

Valor de aquisição de cada lote segundo art.º 58-A CIRC: 450.200 €

Valor real de aquisição de cada lote: 50.000 €

Valor de venda de cada lote: 500.000 €

Taxa de IRC a considerar para efeitos de tributação: 25%

HIPÓTESE 1 – Mais-valia tributada apurada se a empresa efectuar o registo na contabilidade pelas regras do CIRC

$$(1.000.000 - 900.400 \text{ €}) \times 25\% = \mathbf{24.900 \text{ €}}$$

HIPÓTESE 2 – Mais-valia tributada apurada se a empresa efectuar o registo na contabilidade pelas regras do SNC

$$(1.000.000 - 100.000) \times 25\% = \mathbf{225.000 \text{ €}}$$

APURAMENTO DAS DIFERENÇAS

$$225.000 \text{ €} - 24.900 \text{ €} = \mathbf{200.100 \text{ €}}$$

Se a empresa registasse na sua contabilidade os lotes de terreno pelo valor do VPT, conforme o previsto no CIRC, poderia considerar a menos na sua contabilidade um lucro fiscalmente tributável de **200.100 €**, do que se registasse os lotes de terreno pelo seu real valor de aquisição.

Deste modo podemos dizer que será vantajoso para a empresa a realização deste negócio se registar os lotes de terreno conforme as regras do CIRC; se a empresa optar por seguir as normas de contabilidade (SNC), ou as regras do actual POC, este negócio já não será vantajoso, sendo a empresa altamente tributada em sede de IRC.

Se considerarmos agora do ponto de vista do IMI, a empresa, como a sua actividade é a construção imobiliária, ao construir no terreno que adquiriu aos sócios (tendo os referidos

lotes de terreno registados como activo na sua contabilidade), se não os tivesse alienado, iria beneficiar de 4 anos de suspensão do início da tributação ao abrigo do art.º 9º, n.º 1 alínea d), do CIMI. De referir que esse pedido, nos termos do art.º 9º n.º 4º do CIMI, deverá ser feito no prazo de 60 dias a contar da data da afectação dos lotes de terreno para construção. Porém, até a empresa dar entrada nas finanças com o pedido de suspensão motivado pela construção de imóveis, a sociedade iria estar obrigada ao pagamento de IMI a uma taxa que pode ser fixada entre 0,2% e 0,4% (alínea c), do n.º 1 do art.º 112), uma vez que estes lotes de terreno foram já avaliados de acordo com as regras do CIMI.

Do ponto de vista do CIMI, esta operação é neutra, em face da possibilidade de não sujeição, conforme art.º 9º do CIMI.

### 3.2 – Análise do ponto de vista do sujeito passivo A

Analisaremos agora a situação do ponto de vista dos sujeitos passivos A e B. Aqui, no que respeita à tributação de rendimentos, temos de ter em atenção o facto de cada um deles auferir um tipo diferente de rendimento, pelo que o valor que cada um terá de apresentar como rendimento pela venda do respectivo lote de terreno terá de ter um tratamento diferente. Vejamos primeiro o caso do sujeito passivo A, que apenas auferirá rendimentos da categoria A.

Auferindo habitualmente apenas rendimentos da categoria A, o sujeito passivo irá declarar a venda do lote de terreno, pelo valor de 450.200€. O sujeito A, dificilmente conseguirá juntar mais documentação, além da escritura de compra e venda, de forma a provar que o valor efectivo da venda não é 450.200 € mas efectivamente 50.000€<sup>14</sup>.

Admitindo que este sujeito passivo é tributado pelo valor do VPT, nos termos dos artigos 9º e 10º do CIRS, este será um rendimento enquadrável na categoria G como mais-valia pela venda de um bem patrimonial imobiliário. Assim, ele irá ter de, na sua declaração de rendimentos, a entregar no ano seguinte ao da venda, incluir no anexo G o valor respeitante à mais-valia obtida. Aqui, terá de considerar os seguintes cálculos:

Valor de aquisição actualizado = (Valor de aquisição x coeficiente de desvalorização da moeda<sup>15</sup>) - eventuais despesas com a aquisição do lote de terreno = (25.000 € x 1,13) - 0 € = **28.250 €**

Mais-valia apurada (segundo V. aquisição actualizado): 50.000 € - 28.250 € = **21.750€**

Mais-valia tributada: 21.750 € x 50% = **10.875 €**

VPT: **450.200 €**

Mais-valia apurada: 450.200 - 28.250 € = **421.950€**

Mais-valia tributada: 421.950 € x 50% = **210.975 €**

---

<sup>14</sup> O art.º 129º CIRC – refere as regras e o procedimento a seguir no sentido de provar o preço efectivo na transmissão de imóveis.

<sup>15</sup> Coeficiente de desvalorização da moeda, segundo a Portaria n.º 326/2008 de 13 de Maio, para bens imóveis adquiridos no ano de 2002, é de 1,13. Para o ano de 2009, a Portaria n.º 772/2009 de 21 de Julho, já fixa um valor de 1,16 para o mesmo ano de aquisição.

Diferença de base de tributação: **210.975 € - 10.875 € = 200.100 €**

Há ainda que referir o facto de, em IRS nos termos do n.º 2 do art.º 43 do CIRS, a mais-valia tributada ser apenas 50% do valor da mais-valia apurada. Se estivéssemos a falar da transmissão de uma habitação própria e permanente, poderíamos ainda considerar o facto de, nos termos do art.º 10º do CIRS, o sujeito passivo dispor de 36 meses para reinvestir o valor auferido; porém, como estamos a falar da transmissão de um terreno, este benefício não é aplicável ao sujeito passivo, logo, ele irá ser tributado por 210.975 €, apesar de apenas ter recebido 50.000 € da sociedade e apenas ter tido uma mais-valia real de 21.750 €. Existe assim uma diferença de base tributável no montante de 200.100 € devido ao facto de o contribuinte ser tributado com base no VPT atribuído ao lote de terreno, e não pelo real valor de venda do mesmo. Será este negócio favorável? Não! Para um sujeito passivo apenas com rendimentos da categoria A, não é favorável o facto de o VPT ter um valor tão elevado. Assim, se dependesse deste sujeito passivo, seria benéfico ficar com o lote de terreno, e optar por, ele mesmo, construir uma habitação própria e permanente para si, pois poderia obter o benefício da isenção de IMI durante o período da construção, após esta estar concluída poderia pedir a isenção de tributação (se a ela tiver direito), e após demonstrar que o imóvel que construiu foi para habitação própria e permanente (por exemplo se habitar no imóvel e o considerar seu domicílio fiscal e, simultaneamente, não possuir mais nenhum imóvel que possa ser considerado como habitação própria e permanente), poderá vender o mesmo à sociedade, sendo que, como não se tratou de uma aquisição inicial, mas sim uma construção própria, o valor que irá ser considerado para efeitos de valor de aquisição é o VPT, além de que, poderá deduzir eventuais encargos que tenha tido com a transmissão do imóvel, e em caso de obter mais-valias com a venda, dispor de 36 meses para reinvestir o valor referente a essas mais-valias, na aquisição de nova habitação própria e permanente.

### 3.3 – Análise do ponto de vista do Sujeito passivo B

Analisemos agora a situação do ponto de vista do sujeito passivo B, que apenas auferir rendimentos da categoria B, e está enquadrado no regime geral de tributação, com contabilidade organizada.

Nesta situação, o valor auferido com a venda do lote de terreno terá de ser considerado como parte dos rendimentos resultantes da actividade empresarial do sujeito, mas também, como o referido lote esteve afecto à esfera particular do sujeito passivo, ele terá ainda de ser tributado em sede de categoria G<sup>16</sup>.

Nesta situação, o valor da venda para efeitos fiscais (de acordo com o VPT determinado) será 450.200 €. Como é que este valor terá de ser registado pelo sujeito passivo B?

No ano em que B afectou o imóvel à sua actividade (1ª transmissão) como não existiu a realização efectiva de ganhos, não ficou sujeito a tributação, ela é diferida e apenas tem lugar no momento da posterior alienação onerosa do mesmo, nos termos do art.º 10º, n.º 3 alínea b). É neste momento que o sujeito passivo B é devedor do imposto, que se mostra devido relativo à mais-valia privada e à mais-valia empresarial. Para determinar os ganhos em sede de IRS, ou seja, a mais-valia apurada com a afectação do terreno à actividade empresarial de B, é utilizado, nos termos do art.º 44, n.º 1, do CIRS, o valor de mercado à data da afectação, que, neste caso, coincide com o valor contabilizado de 40.000 €. O valor de mercado é também utilizado como referência para os cálculos na segunda transmissão (venda efectiva do imóvel), sendo considerado como valor de aquisição.

#### **Afectação – tributação categoria G**

Mais-valia apurada (actualizada) = 40.000 € - (25.000 € x 1,13) = **11.750 €**

Nos termos do art.º 43 n.º 2 do CIRS, a mais-valia apurada em sede de categoria G é apenas tributada em 50% do seu valor, ou seja: **5.875 €**

---

<sup>16</sup> Ver art.ºs 44º, n.º 1, alínea c), e 47º, ambos do CIRS.

**Transmissão – tributação categoria B – pelos reais valores de venda**

Mais-valia apurada (actualizada)<sup>17</sup> = 50.000 € - (40.000 € x 1,08) = **6.800 €**

Apuramento da base de tributação se o sujeito fosse tributado pela mais-valia real =  
5.875 + 6.800 = **12.675€**

**Transmissão – tributação categoria B – pelo valor do VPT**

Mais-valia apurada (actualizada)<sup>18</sup> = 450.200 € - (40.000 € x 1,08) = **407.000 €**

No fundo o sujeito passivo B irá ser tributado em 5.875 € + 407.000 € = **412.875 €**

Diferença na base de tributação = 412.875€ – 12.675€ = **400.200 €**

Porém, o sujeito passivo B, como tem contabilidade organizada, poderá, nos termos do previsto nos art.º 58º-A e 129º do CIRC, e do art.º 31º-A do CIRS, pedir que o valor a ser considerado para efeitos de tributação seja o valor real de venda e não o VPT determinado, tendo porém que facultar para tal provas contabilísticas, e renunciar ao sigilo bancário de todas as suas contas bancárias.

Também neste caso seria mais vantajoso para o sujeito passivo a não realização do negócio, pois vai sofrer uma elevada carga de tributação. Porém, e se o valor de registo do lote de terreno na contabilidade da esfera da sua actividade profissional, não fosse os 40.000 €, mas um valor mais aproximado do VPT determinado pela Administração fiscal, por exemplo 400.000 €?

**1ª Transmissão – tributação categoria B – caso 2**

Mais-valia apurada (actualizada) = 400.000 € - (25.000 € x 1,13) = 371.750 €

---

<sup>17</sup> Coeficiente de desvalorização da moeda, segundo a Portaria n.º 326/2008 de 13 de Maio, para bens imóveis adquiridos no ano de 2004, é de 1,08. Para o ano de 2009, a Portaria n.º 772/2009 de 21 de Julho, já fixa um valor de 1,10 para o mesmo ano de aquisição. Como, neste caso, houve uma afectação à actividade empresarial, que agora é considerada como a primeira transmissão, teremos de considerar o coeficiente de desvalorização da moeda dessa data e não da data de aquisição do lote de terreno.

<sup>18</sup> Coeficiente de desvalorização da moeda, segundo a Portaria n.º 326/2008 de 13 de Maio, para bens imóveis adquiridos no ano de 2004, é de 1,08. Para o ano de 2009, a Portaria n.º 772/2009 de 21 de Julho, já fixa um valor de 1,10 para o mesmo ano de aquisição. Como, neste caso, houve uma afectação à actividade empresarial, que agora é considerada como a primeira transmissão, teremos de considerar o coeficiente de desvalorização da moeda dessa data e não da data de aquisição do lote de terreno.

Nos termos do art.º 43 n.º 2 do CIRS, a mais-valia apurada em sede de categoria G é apenas tributada em 50% do seu valor, ou seja: **185.875 €**

2ª Transmissão – tributação categoria B- caso 2

Mais-valia apurada (actualizada) = 450.200 € - (400.000 € x 1,08) = **18.200 €**

No fundo o sujeito passivo B irá ser tributado em 185.875€ + 18.200 € = **204.075 €**

Neste segundo caso, o contribuinte teria vantagens pois poderia beneficiar do facto de apenas ser tributado em 50% da mais-valia apurada para efeitos da categoria G, uma vez que esta teria um valor superior à mais-valia apurada no âmbito da categoria B. Assim, pagaria imposto sobre 185.875 € correspondentes à mais-valia apurada na categoria G, e imposto sobre 18.200 € correspondentes à mais-valia apurada na categoria B. Existiria aqui uma poupança, relativamente à base de cálculo do imposto, de 208.800 € face à situação 1, em que o contribuinte afectava o lote de terreno por um valor reduzido, relativamente ao VPT determinado pela Administração Fiscal.

## 4 – Conclusão

Conforme me tinha proposto no início deste estudo, podemos concluir que há casos, em que o facto de utilizarmos o Valor Patrimonial Tributário dos imóveis para o cálculo das mais-valias a serem tributadas em sede de IRS/IRC, poderá ser factor condicionante para a concretização ou não de um negócio, concretamente para a decisão de compra ou venda de um imóvel.

No caso prático analisado, vimos uma situação em que os intervenientes são sempre os mesmos, pelo que, se tiverem de tomar uma decisão, têm sempre de ver o ponto de vista da tributação da sociedade e da tributação pessoal, sendo que, como sócios que são da sociedade, além de serem tributados pela venda do terreno à sociedade, são ainda tributados pelos lucros distribuídos por esta, ou, no caso não haver distribuição de lucros, acabam por ser tributados, ainda que indirectamente, pelo lucro determinado em sede de IRC.

Assim sendo, o negócio poderá não ser vantajoso se analisarmos apenas a esfera pessoal dos contribuintes, mas, se colocarmos em comparação as tributações dos rendimentos e das mais-valias dos contribuintes e da sociedade, tendo em consideração o factor de lucros distribuídos, poderemos chegar à conclusão de que, afinal, o que aparentemente não é um bom negócio até o poderá ser.

No caso em questão, e como se fala de um VPT com uma diferença muito significativa em relação ao real valor de venda, o negócio não é vantajoso de ser realizado.

Daqui podemos então concluir que o factor tributação interfere efectivamente com a decisão das partes na realização de um negócio, uma vez que este poderá deixar de se realizar devido à forma como a legislação determina que o imóvel seja avaliado, e lhe atribui um valor significativamente diferente do seu valor de transacção. Nestas situações, o princípio da neutralidade dos impostos, defendido no início deste trabalho, é violado, deixando o imposto sobre a tributação dos imóveis de ser neutral, ou seja, o imposto interfere na decisão dos contribuintes de realizarem um negócio.

Este factor da neutralidade, pode ser visto não só do ponto de vista dos impostos que incidem sobre o património mas também, ao nível da tributação do rendimento e dos lucros das sociedades, quer a nível interno, quer a nível de comparação com outros países da UE, sendo que, várias vezes será possível concluir pela não neutralidade do sistema fiscal.

## 5 - Bibliografia

- Alves, Dr. Luís Canelas, Artigo publicado no Vida Económica na edição de 18/02/2005, “A engenharia fiscal do património”;
- Antão, Mário Patinha, “Tributação e criação de valor patrimonial”, revista “FISCO” n.º 113/114 de Abril de 2004;
- Assunção, João Borges de, “Pressão fiscal”, artigo publicado no jornal “EXPRESSO”, rubrica notas da católica, de 16 de Dezembro de 2006;
- Buchanan, James M., e Flowers, Marilyn R., The public finances – an introductory textbook, Richard D. Irwin, inc, fourth edition, 1975;
- Carlos, Américo Brás, Impostos, Teoria Geral, 2ª edição actualizada e aumentada, Almedina, 2008;
- Catarino, João Ricardo, “Aspectos relevantes do novo regime de avaliação da propriedade urbana para fins fiscais”, artigo publicado na revista “FISCO” n.º 119/121, de Setembro 2005;
- Costa, Elsa e Bernardo, Sandra, Dossier do investidor privado de 21/04/2009 do Jornal de negócios on-line, Tributação das mais-valias;
- Costa, Vítor, “Período de isenção para as mais-valias obtidas com venda de casa alargado”, artigo publicado no Jornal Publico, secção de economia de 14/10/2008;
- Ferreira, Rogério M. Fernandes, “Novas regras de incidência no IMT”, revista “FISCO”, n.º 117/118 de Dezembro de 2004;
- Formby, John P.; Smith, James W.; Thistle, Paul D. – “On the definition of tax neutrality: distributional and welfare implications of policy alternatives” – Public Finance Review, Vol. 2, n.º 1, 3 – 23 (1992);
- Freitas, Rosa, “Impacto da lei da reforma da tributação do património na esfera das pessoas singulares”, revista “FISCO”, n.º 117/118 de Dezembro de 2004;

- Furman, Jasons – “The concept of neutrality in tax policy” – Testimony before the US Senate Committee on Finance Hearing on Tax Fundamentals in advance reform, Abril de 2008;
- Gama, João Taborda da, “Terrenos para construção e regime transitório das mais-valias imobiliárias em IRS”, artigo publicado na revista “FISCALIDADE” n.º 36, de Abril/Junho de 2007;
- Kahn, Douglas A. – “The two faces of tax neutrality: do they interact or are they mutually exclusive?” – Northern Kentucky law review, vol. 18, p.1, 1990;
- Leitão, Luís Manuel Teles de Menezes, “A conformidade com a constituição da nova fórmula de determinação do VPT dos prédios urbanos”, revista “FISCO”, n.º 113/114 de Abril de 2004;
- Marques, Abílio, “Enquadramento fiscal do contrato de locação financeira imobiliária”, artigo publicado na Revista TOC n.º 101, de Agosto 2008;
- Nabais, José Casalta, Direito Fiscal, Coimbra, Almedina, 2006;
- Neto, Jorge, “Tópicos de direito comparado sobre a reforma de tributação do património”, revista “FISCO” n.º 113/114 de Abril de 2004;
- OECD Family database – [www.oecd.org/els/social/family/database](http://www.oecd.org/els/social/family/database) -“ PF4: Neutrality of tax/benefit systems”;
- Pereira, Manuel Henrique de Freitas, Fiscalidade, Coimbra, Almedina, 2007;
- Portal do banco BPI, dossier de crédito à habitação, e taxas e impostos, [www.bancobpi.pt](http://www.bancobpi.pt);
- Portal das Finanças on-line, secção de apoio ao contribuinte, item de perguntas frequentes, [info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio\\_contribuinte/guia\\_fiscal/](http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/apoio_contribuinte/guia_fiscal/);
- Sanches, J. L. Saldanha, Manual de Direito Fiscal, 3ª Edição, Coimbra Editora, 2007;
- Teixeira, Glória, Manual de Direito Fiscal, Coimbra, Almedina, 2008;

- Thalmann, Philippe – “Tenure neutral and equitable housing taxation” – Revista Urban Studies, vol. 44, n.º 2, 275 – 296, Fevereiro de 2007;

### **Diplomas legais Consultados**

- Constituição da Republica Portuguesa;
- Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;
- Código do Imposto Municipal sobre transacções;
- Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares;
- Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas;
- Directivas Comunitárias 90/434/CEE e 90/435/CEE;
- Decreto-Lei 158/2009 de 13 de Julho;
- Decreto-Lei 159/2009 de 13 de Julho;
- Decreto-Lei 160/2009 de 13 de Julho;
- Ofício Circulado n.º 20.136 de 11/03/2009;
- Portaria n.º 326/2008 de 13 de Maio;
- Portaria n.º 772/2009 de 21 de Julho;

## 6 – Anexos

- Tabela da Correspondência dos artigos antigos do CIRC e os correspondentes à nova redacção do CIRC dada pelo DL 159/2009 de 13 de Julho.

Artigo antigo	Epígrafe antiga	Artigo novo	Artigo antigo	Epígrafe antiga	Artigo novo
1.º	Pressuposto do imposto	1.º	23.º, n.º 7		23.º, n.º 5.
2.º	Sujeitos passivos	2.º	24.º	Variações patrimoniais negativas	24.º
3.º	Base do imposto	3.º	25.º	Relocação financeira e venda com locação de retoma	25.º
4.º	Extensão da obrigação de imposto	4.º	26.º	Valorimetria das existências	26.º
5.º	Estabelecimento estável	5.º	27.º	Mudança de critério valorimétrico	27.º
6.º	Transparência fiscal	6.º	27.º-A	Ajustamentos em inventários	28.º
7.º	Rendimentos não sujeitos	7.º	28.º	Elementos reintegráveis ou amortizáveis	29.º
8.º	Período de tributação	8.º	29.º	Métodos de cálculo das reintegrações e amortizações	30.º
9.º	Estado, Regiões Autónomas, autarquias locais, suas associações de direito público e federações e instituições de segurança social	9.º	30.º	Quotas de reintegração e amortização	31.º
10.º	Pessoas colectivas de utilidade pública e de solidariedade social	10.º	31.º	Despesas de investigação e desenvolvimento	32.º
11.º	Actividades culturais, recreativas e desportivas.	11.º	32.º	Elementos de reduzido valor	33.º
12.º	Sociedades e outras entidades abrangidas pelo regime de transparência fiscal	12.º	33.º	Reintegrações e amortizações não aceites como custo	34.º
13.º	Isenção de pessoas colectivas e outras entidades de navegação marítima ou aérea	13.º	34.º	Provisões fiscalmente dedutíveis	35.º
14.º	Outras isenções	14.º	35.º	Provisão para créditos de cobrança duvidosa	36.º
15.º	Definição da matéria colectável	15.º	35.º-A	Provisões específicas das empresas do sector bancário e do sector segurador	37.º
16.º	Métodos de determinação da matéria	16.º	35.º-B	Desvalorizações excepcionais	38.º
17.º	Determinação do lucro tributável	17.º	36.º	Provisão para depreciação de existências	39.º
18.º	Periodização do lucro tributável	18.º	37.º		Revogado.
19.º	Obras de carácter plurianual	19.º	38.º	Provisão para a recuperação paisagística de terrenos	40.º
19.º, n.º 4		Revogado.	39.º	Créditos incobráveis	41.º
19.º, n.º 5		Revogado.	39.º-A	Reconstituição de jazidas	42.º
20.º	Proveitos ou ganhos	20.º	40.º	Realizações de utilidade social	43.º
21.º	Variações patrimoniais positivas	21.º	41.º	Quotizações a favor de associações empresariais	44.º
22.º	Subsídios ou subvenções não destinados à exploração	22.º	42.º	Encargos não dedutíveis para efeitos fiscais	45.º
23.º	Custos ou perdas	23.º	43.º	Conceito de mais-valias e de menos-valias	46.º
23.º, n.º 1		23.º, n.º 1.	44.º	Correcção monetária das mais-valias e das menos-valias	47.º
23.º, n.º 2		23.º, n.º 2.	45.º	Reinvestimento dos valores de realização	48.º
23.º, n.º 3		Revogado.	45.º-A	Instrumentos financeiros derivados	49.º
23.º, n.º 4		Revogado.	45.º-B	Empresas de seguros	50.º
23.º, n.º 5		23.º, n.º 3.	46.º	Eliminação da dupla tributação económica de lucros distribuídos	51.º
23.º, n.º 6		23.º, n.º 4.	46.º, n.º 2, a)		Revogado

Artigo antigo	Epígrafe antiga	Artigo novo	Artigo antigo	Epígrafe antiga	Artigo novo
46.º, n.º 2, b)		51.º, n.º 2, a).	71.º, n.º 4		Revogado.
46.º, n.º 2, c)		Revogada.	72.º	Obrigações acessórias	78.º
46.º, n.º 2, d)		51.º, n.º 2, b).	73.º	Sociedades em liquidação	79.º
46.º, n.º 2, e)		51.º, n.º 2, c).	74.º	Resultado de liquidação	80.º
46.º, n.º 10		Revogado.	75.º	Resultado da partilha	81.º
46.º, n.º 11		51.º, n.º 10.	76.º	Liquidação de pessoas colectivas que não sejam sociedades	82.º
46.º, n.º 12		51.º, n.º 11.	76.º-A	Transferência de residência	83.º
47.º	Dedução de prejuízos fiscais	52.º	76.º-B	Cessaçao da actividade de estabelecimento estável	84.º
48.º	Determinação do rendimento global	53.º	76.º-C	Regime aplicável aos sócios	85.º
49.º	Custos comuns e outros	54.º	77.º	Regime especial de neutralidade fiscal	86.º
50.º	Lucro tributável de estabelecimento estável	55.º	78.º		Revogado.
51.º	Rendimentos não imputáveis a estabelecimento estável	56.º	79.º		Revogado.
52.º	Aplicação de métodos indirectos	57.º	79.º-A		Revogado.
53.º	Regime simplificado de determinação do lucro tributável	58.º	80.º	Taxas	87.º
54.º	Métodos indirectos	59.º	81.º	Taxas de tributação autónoma	88.º
55.º	Notificação do sujeito passivo	60.º	82.º	Competência para a liquidação	89.º
56.º	Pedido de revisão do lucro tributável	61.º	83.º	Procedimento e forma de liquidação	90.º
57.º	Revisão excepcional do lucro tributável	62.º	83.º, n.º 2, a)		Revogada.
58.º	Preços de transferência	63.º	83.º, n.º 2, b)		90.º, n.º 2, a).
58.º-A	Correcções ao valor de transmissão de direitos reais sobre bens imóveis	64.º	83.º, n.º 2, c)		Revogada.
59.º	Pagamentos a entidades não residentes sujeitas a um regime fiscal privilegiado	65.º	83.º, n.º 2, d)		90.º, n.º 2, b).
60.º	Imputação de lucros de sociedades não residentes sujeitas a um regime fiscal privilegiado	66.º	83.º, n.º 2, e)		90.º, n.º 2, c).
61.º	Subcapitalização	67.º	83.º, n.º 2, f)		90.º, n.º 2, d).
62.º	Correcções nos casos de crédito de imposto e retenção na fonte	68.º	84.º		Revogado.
63.º	Âmbito e condições de aplicação	69.º	85.º	Crédito de imposto por dupla tributação internacional.	91.º
63.º, n.º 10		Revogado.	85.º, n.º 3		Revogado.
63.º, n.º 11		Revogado.	86.º	Resultado da liquidação	92.º
63.º, n.º 12		69.º, n.º 10.	86.º, n.º 2, d)		Revogada.
64.º	Determinação do lucro tributável do grupo	70.º	86.º, n.º 2, e)		92.º, n.º 2, d).
65.º	Regime específico de dedução de prejuízos fiscais	71.º	87.º	Pagamento especial por conta	93.º
66.º	Regime aplicável	72.º	88.º	Retenção na fonte	94.º
67.º	Definições e âmbito de aplicação	73.º	88.º, n.º 1, h)		Revogada.
68.º	Regime especial aplicável às fusões, cisões e entradas de activos	74.º	89.º	Retenção na fonte — Directiva n.º 90/435/ CEE	95.º
69.º	Transmissibilidade dos prejuízos fiscais	75.º	89.º, n.º 2		Revogado.
70.º	Regime aplicável aos sócios das sociedades fundidas ou cindidas	76.º	89.º, n.º 3		95.º, n.º 2.
71.º	Regime especial aplicável à permuta de partes sociais	77.º	89.º-A	Retenção na fonte — Directiva n.º 2003/49/CE, do Conselho, de 3 de Junho	96.º

Artigo antigo	Epígrafe antiga	Artigo novo	Artigo antigo	Epígrafe antiga	Artigo novo
90.º	Dispensa de retenção na fonte sobre rendimentos auferidos por residentes	97.º	114.º	Declaração de substituição	122.º
90.º-A	Dispensa total ou parcial de retenção na fonte sobre rendimentos auferidos por entidades não residentes	98.º	115.º	Obrigações contabilísticas das empresas	123.º
91.º	Liquidação adicional	99.º	115.º, n.º 2		Revogado.
91.º, n.º 2, c)		Revogada.	115.º, n.º 3		123.º, n.º 2.
91.º, n.º 2, d)		99.º, n.º 2, c).	115.º, n.º 4		123.º, n.º 3.
92.º	Liquidações correctivas no regime de transparência fiscal	100.º	115.º, n.º 5		123.º, n.º 4.
93.º	Caducidade do direito à liquidação	101.º	115.º, n.º 6		123.º, n.º 5.
94.º	Juros compensatórios	102.º	115.º, n.º 7		123.º, n.º 6.
95.º	Anulações	103.º	115.º, n.º 8		123.º, n.º 7.
96.º	Regras de pagamento	104.º	115.º, n.º 9		123.º, n.º 8.
97.º	Cálculo dos pagamentos por conta	105.º	116.º	Regime simplificado de escrituração	124.º
98.º	Pagamento especial por conta.	106.º	117.º	Centralização da contabilidade ou da escrituração	125.º
99.º	Limitações aos pagamentos por conta	107.º	118.º	Representação de entidades não residentes	126.º
100.º	Pagamento do imposto	108.º	119.º	Deveres de cooperação dos organismos oficiais e de outras entidades	127.º
101.º	Falta de pagamento de imposto autoliquidado	109.º	120.º	Obrigações das entidades que devam efectuar retenções na fonte	128.º
102.º	Pagamento do imposto liquidado pelos serviços	110.º	120.º-A	Obrigações acessórias relativas a valores mobiliários	129.º
103.º	Limite mínimo	111.º	121.º	Processo de documentação física	130.º
104.º	Modalidades de pagamento	112.º	122.º	Garantia de observância de obrigações fiscais	131.º
105.º	Local de pagamento	113.º	123.º	Pagamento de rendimentos a entidades não residentes	132.º
106.º	Juros e responsabilidade pelo pagamento nos casos de retenção na fonte	114.º	124.º	Dever de fiscalização em geral	133.º
107.º	Responsabilidade pelo pagamento no regime especial de tributação dos grupos de sociedades	115.º	125.º	Dever de fiscalização em especial	134.º
108.º	Privilégios creditórios	116.º	126.º	Registo de sujeitos passivos.	135.º
109.º	Obrigações declarativas	117.º	127.º	Processo individual	136.º
110.º	Declaração de inscrição, de alterações ou de cessação	118.º	128.º	Reclamações e impugnações	137.º
111.º	Declaração verbal de inscrição, de alterações ou de cessação	119.º	128.º-A	Acordos prévios sobre preços de transferência	138.º
112.º	Declaração periódica de rendimentos	120.º	129.º	Prova do preço efectivo na transmissão de imóveis	139.º
113.º	Declaração anual de informação contabilística e fiscal	121.º	130.º	Recibo de documentos	140.º
113.º, n.º 5		Revogado.	131.º	Envio de documentos pelo correio	141.º
113.º, n.º 6		121.º, n.º 5.	132.º	Classificação das actividades	142.º

# - Simulação VPT

REFORMA DA TRIBUTAÇÃO DO PATRIMÓNIO - Mozilla Firefox

Arquivo Editar Exibir Histórico Favoritos Ferramentas Ajuda

http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/default.jsp

Portal das Finanças - Consultar REFORMA DA TRIBUTAÇÃO DO PA...

DIRECÇÃO-GERAL DOS IMPOSTOS

INÍCIO AJUDA

REFORMA DA TRIBUTAÇÃO DO PATRIMÓNIO  
SIGIMI Sistema de Informação Geográfica do Imposto Municipal Sobre Imóveis

Terça, 12 Maio 2009

Mostrar/Ocultar Legenda Dimensionar Mapa

Clique no mapa para visualizar os coeficientes atribuídos

AFECTAÇÃO

- Habitação
- Comércio
- Serviços
- Indústria
- Terrenos

PESQUISA

Porto Gondomar Rio Tinto

Local  Rua

Venda Nova

Mostrar Mapa

COEFICIENTES LOCALIZAÇÃO

Habitação	1.30
Comércio	1.00
Serviços	1.10
Indústria	0.80

TERRENOS

Percentagem 26%

MORADIAS UNIFAMILIARES

Coefficiente Majorativo 0.07

FAZER CÁLCULOS

Última actualização: 22-09-2006 | © 2006 DGITA

Agora: Nublado na maior parte do tempo, 16 °C Ter: 12 °C Qua: 16 °C Qui: 14 °C Sex: 13 °C Sab: 17 °C Dom: 18 °C Seg: 16 °C

SIGIMI - Simulação Valor Patrimonial Tributário - Mozilla Firefox

Arquivo Editar Exibir Histórico Favoritos Ferramentas Ajuda

http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/calculos.jsp?selTipPre=1&sel

REFORMA DA TRIBUTAÇÃO DO PATRI... SIGIMI - Simulação Valor Patrim...

## Simulação Valor Patrimonial Tributário

Para calcular o valor patrimonial do seu prédio, preencha os campos abaixo tendo em atenção que nos campos Coeficiente de Localização, % Terrenos ou Moradia unifamiliar deve digitar os valores indicados no site quando localizou o seu prédio no mapa. Para obter o valor patrimonial carregue em "Calcular". Para obter as definições dos parâmetros utilizados, consulte o [Código do Imposto Municipal sobre Imóveis](#).

Tipo de Prédio

Terrenos para construção

Valores para o cálculo

Afectação Habitação

Coefficiente de Localização 1.30

Valor de construção fixado pela lei (€/m2) 609,00

% Terreno 26

Coefficiente de Qualidade e Conforto

Assinale os elementos que o seu prédio possui

Assinale os elementos que o seu prédio NÃO possui

Localização em condomínio fechado	<input type="checkbox"/>	Inexistência de cozinha	<input type="checkbox"/>
Garagem individual	<input type="checkbox"/>	Inexistência de instalações sanitárias	<input type="checkbox"/>
Garagem colectiva	<input type="checkbox"/>	Inexistência de rede pública ou privada de água	<input type="checkbox"/>
Piscina individual	<input type="checkbox"/>	Inexistência de rede pública ou privada de electricidade	<input type="checkbox"/>
Piscina colectiva	<input type="checkbox"/>	Inexistência de rede pública ou privada de gás	<input type="checkbox"/>
Campo de ténis	<input type="checkbox"/>	Inexistência de rede pública ou privada de esgotos	<input type="checkbox"/>
Outros equipamentos de lazer	<input type="checkbox"/>	Inexistência de ruído proveniente de vizinhança	<input type="checkbox"/>

Agora: Parcialmente nublado, 21 °C Sab: 17 °C Dom: 21 °C Seg: 24 °C Ter: 25 °C Qua: 23 °C Qui: 24 °C Sex: 25 °C Sab

SIGIMI - Simulação Valor Patrimonial Tributário - Mozilla Firefox

Arquivo Editar Exibir Histórico Favoritos Ferramentas Ajuda

http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/calculos.jsp?selTipPre=1&sel

Google

REFORMA DA TRIBUTAÇÃO DO PATRI... SIGIMI - Simulação Valor Patrim...

### Coefficiente de Qualidade e Conforto

**Assinale os elementos que o seu prédio possui**

Localização em condomínio fechado	<input type="checkbox"/>
Garagem individual	<input type="checkbox"/>
Garagem colectiva	<input type="checkbox"/>
Piscina individual	<input type="checkbox"/>
Piscina colectiva	<input type="checkbox"/>
Campo de ténis	<input type="checkbox"/>
Outros equipamentos de lazer	<input type="checkbox"/>
Sistema central de climatização	<input type="checkbox"/>
Elevadores em edifícios de menos de 4 pisos	<input type="checkbox"/>
Moradia unifamiliar (0,00 a 0,20)	0,07
Qualidade construtiva (0,00 a 0,15)	0,09
Localização excepcional (0,00 a 0,10)	0,07
Localização e operacionalidade relativas (0,00 a 0,05)	0,03

**Assinale os elementos que o seu prédio NÃO possui**

Inexistência de cozinha	<input type="checkbox"/>
Inexistência de instalações sanitárias	<input type="checkbox"/>
Inexistência de rede pública ou privada de água	<input type="checkbox"/>
Inexistência de rede pública ou privada de electricidade	<input type="checkbox"/>
Inexistência de rede pública ou privada de gás	<input type="checkbox"/>
Inexistência de rede pública ou privada de esgotos	<input type="checkbox"/>
Inexistência de ruas pavimentadas	<input type="checkbox"/>
Existência de áreas inferiores as regulamentares (RGEU)	<input type="checkbox"/>
Inexistência de elevador em edifícios com mais de 3 pisos	<input type="checkbox"/>
Utilização de Técnicas ambientalmente sustentáveis, activas ou passivas	<input type="checkbox"/>
Estado deficiente de conservação (0,00 a 0,05)	0
Localização e operacionalidade relativas (0,00 a 0,05)	0

### Áreas

Área bruta de construção (m2)	2100	Área de implantação (m2)	1250
Área bruta dependente (m2)	80	Área total (m2)	1250

Calcular

Agora: Parcialmente nublada, 21 °C Sab: 17 °C Dom: 21 °C Seg: 24 °C Ter: 25 °C Qua: 23 °C Qui: 24 °C Sex: 25 °C Sab

SIGIMI - Simulação Valor Patrimonial Tributário - Mozilla Firefox

Arquivo Editar Exibir Histórico Favoritos Ferramentas Ajuda

http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/calculos.jsp?selTipPre=1&sel

Google

REFORMA DA TRIBUTAÇÃO DO PATRI... SIGIMI - Simulação Valor Patrim...

## Simulação Valor Patrimonial Tributário

### Resumo

Tipo de Prédio:	Terrenos para construção
Afectação:	Habitação
Coefficiente de afectação:	1
Coefficiente de localização:	1,30
Valor de construção:	609,00
% Terreno:	26
Coefficiente de qualidade e conforto:	1,26
Área bruta de construção:	2100 m2
Área bruta dependente:	80 m2
Área total do terreno:	1250 m2
Área de implantação:	1250 m2

### Valor patrimonial Tributário

Valor patrimonial Tributário do prédio:	450.200,00 Euros
---	------------------

Voltar Sair

Agora: Parcialmente nublada, 21 °C Sab: 17 °C Dom: 21 °C Seg: 24 °C Ter: 25 °C Qua: 23 °C Qui: 24 °C Sex: 25 °C Sab