



COLUNISTAS



PESQUISAR TODOS OS COLUNISTAS

**Manuela Rosário** (/opinio/autores/detalhe/manuela_rosario)

14 de maio de 2017 às 17:20

Afetação do imóvel à atividade do empresário

Desde a Lei da Reforma do IRS que os imóveis continuam a ser objeto de operações de grande dinâmica no mercado da procura e da oferta.

(http://conteudo.internet.pt/jor

6



Guardar

Imprimir

E, como exemplos, temos a atividade de arrendamento e de alojamento local como verdadeiras atividades comerciais geradoras de rendimentos de Categoria B de IRS.

ASSINAR
(HTTP://AS)
Q

Apesar de serem atividades com realidades distintas, ambas têm os mesmos procedimentos em termos fiscais, com a afetação do imóvel à atividade do empresário e o apuramento de mais-valias aquando da alienação do imóvel.

A questão da "afetação" será o tema do artigo, designadamente alertar os contribuintes que têm imóveis da sua esfera privada e os afetam à sua atividade empresarial (ou profissional). Sendo o caso, têm de dar conhecimento à Autoridade Tributária, relevando no quadro 8 do Anexo B da modelo 3 ou Quadro 7 do Anexo C (consoante o caso), e isto, mesmo que no ano de tributação não procedam a nenhuma alienação.

Diz a norma de IRS referente à imputação do imóvel que, havendo afetação de bens do património particular para a atividade empresarial, o valor de aquisição a considerar corresponde ao valor de mercado à data da afetação.

E será também o valor de mercado a considerar, quando os bens retornam à esfera pessoal.

(<http://conteudo.internet.pt/jor>)

São apuradas mais ou menos valias, não somente quando exista alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis, mas também sempre que os empresários afetem os imóveis da esfera privada à sua atividade de categoria B de IRS. Mas, o ganho só se considera

obtido no momento em que esses imóveis já afetos à atividade sejam alienados ou desafetados da sua atividade (por exemplo, transferidos para a esfera privada).

ASSINAR

(HTTP://AS)



Aqui, são apuradas "duas mais-valias":

1 - Uma mais-valia de categoria G decorrente da afetação do imóvel ao património empresarial, mas, esta mais-valia privada (gerada enquanto o bem esteve no património particular do empresário) só ficará sujeita a tributação quando o imóvel for vendido, retorne à esfera privada do empresário, ou seja objeto de sinistro ou abate.

2 - Mais-valia tributada na categoria B inerente à alienação do imóvel, ou à sua desafetação da esfera empresarial(1).

Na prática e para efeito de apuramento da mais-valia da esfera privada categoria G, o valor de afetação corresponderá ao valor de realização. E, o valor de aquisição do imóvel, se adquirido a título oneroso, deve ser o valor documentalmente provado (se o imóvel tivesse sido adquirido a título gratuito seria o valor considerado para efeito de imposto de selo).

Para efeito de apuramento de mais-valia de categoria B, o valor de aquisição será também o valor de mercado à data da afetação.

(<http://conteudo.internet.pt/jor>)

Tais factos determinam que aquando da alienação de um imóvel que tenha sido objeto de afetação à atividade do empresário, o sujeito passivo terá também de relevar no quadro 4B do Anexo G da modelo

3, o valor de afetação do imóvel e que é o valor de mercado. Não esquecer que deve ser indicado no campo "4101" a identificação matricial dos bens imóveis.

ASSINAR

(HTTP://AS)



Podemos concluir que sempre que o empresário afete o imóvel e o venda mais tarde, no ano da venda, tais operações dão origem a mais-valias distintas e sujeitas a regras diferentes, porém, o valor de afetação a declarar, quer no anexo B, quer no anexo G da modelo 3 de IRS, será sempre o mesmo, ou seja, o valor de mercado a essa data.

(1)Exceto nos casos em que o imóvel retorne à esfera pessoal para a obtenção de rendimentos prediais (categoria F).

Consultora da Ordem dos Contabilistas Certificados

Artigo em conformidade com o novo Acordo Ortográfico

Partilhar no Facebook

Partilhar no Twitter

Partilhar no LinkedIn

Partilhar no Google+

(<http://conteudo.internet.pt/jor>)



Partilhar no Whatsapp

O Negócios envia-lhe a Newsletter Opinião por email.

O Editorial e todos os artigos de opinião dos nossos colunistas.

(Enviada de segunda a sexta)