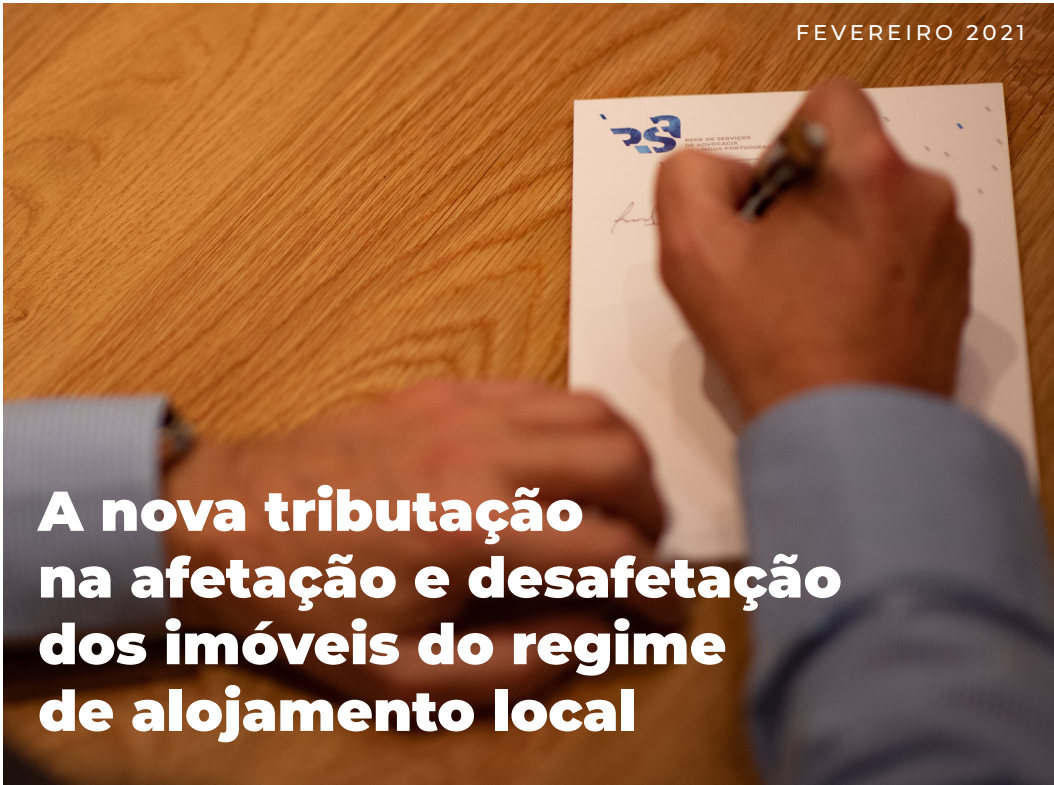


FEVEREIRO 2021



A nova tributação na afetação e desafetação dos imóveis do regime de alojamento local

O alojamento local foi, e continua a ser, uma das atividades que mais sofreu com a ausência de turismo originada pela pandemia epidemiológica da “COVID-19”.

Ainda em 2020, sem turistas e com grandes custos fixos, muitos foram os proprietários/empresários que pretenderam retirar o imóvel da atividade de exploração sob o regime de alojamento local, de forma a rentabilizar o imóvel de outras formas (p. ex.: arrendamento de curta duração) ou mesmo a utilizá-lo para o seu uso próprio.

Esta transferência do imóvel afeto à atividade profissional ou empresarial para o património particular do sujeito passivo, significava o apuramento de mais-valias e a subsequente aplicação do imposto sobre os valores daí resultantes.

Vejamos melhor qual o regime fiscal que existia em 2020 e o regime fiscal atual em vigor em 2021:

Em 2020, o sujeito passivo que afetasse um imóvel do seu património particular a uma atividade empresarial ou profissional e que, posteriormente o desafetasse dessa atividade, para o voltar a integrar o seu património, teria que apurar mais-valias em dois momentos:

1) Na afetação do imóvel à atividade empresarial, que resultava da diferença entre o valor da aquisição e o seu valor à data da afetação a esta atividade.

(p. ex.: o imóvel comprado por € 50.000,00 com valor de € 75.000,00 à data da sua afetação, significa uma mais-valia de € 25.000,00).

Esta mais-valia ficava suspensa, não havendo lugar ao seu pagamento imediato.

No momento de pagar o imposto, este rendimento seria tributado de acordo com regras da Categoria G – ou seja, o imposto a aplicar iria incidir sobre 50% da mais-valia apurada.

2) Na desafetação do imóvel da atividade para regressar para o seu património particular, sendo calculada uma nova mais-valia, que resultava da diferença no valor do imóvel entre a data da afetação e da desafetação do regime. (P. ex.: o mesmo imóvel que, à data da afetação tinha o valor de € 75.000,00 passou a ter o valor de € 100.000,00, o que resulta numa valorização de € 25.000,00).

Neste caso, a este valor vai ser aplicada uma tributação de acordo com a Categoria B, ou seja sobre 95% do valor apurado.

Considerando os exemplos apresentados, no momento de pagar o imposto, o sujeito passivo seria tributado na Categoria G na primeira mais-valia e na Categoria B pela segunda mais-valia.

Existia no entanto uma exceção ao pagamento da mais-valia, ou seja, se após a cessação da exploração sob o regime de alojamento local, o imóvel fosse introduzido durante cinco anos consecutivos no regime do arrendamento tradicional, o sujeito passivo não teria que pagar mais-valias.

Diferentemente, com a aprovação do OE para 2021 e a consequente alteração ao Código do IRS, o seu artigo 3.º n.º 2, alínea c) veio determinar que apenas são rendimentos de Categoria B, as mais-valias apuradas no âmbito das atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais, *“designadamente as resultantes da transferência para o património particular dos empresários de quaisquer bens, com exceção dos bens imóveis, afetos ao ativo da empresa”*. Querendo com isto dizer que as mais-valias com a transferência de bens imóveis afetos à atividade, para o património particular do sujeito passi-

vo, deixam de ser considerados rendimentos de categoria B.

Isto significa que no momento da desafetação do imóvel da atividade empresarial ou profissional, e retorno do mesmo ao património particular do sujeito passivo, não haverá lugar ao apuramento de mais-valias tributadas na Categoria B, nem ao pagamento do imposto nesse seguimento.

Todavia, a introdução do número 16 do artigo 10.º do Código do IRS, (alterado pela Lei do OE para 2021), veio esclarecer o seguinte:

a) Esta isenção apenas é aplicável aos casos em que o imóvel é desassociado da atividade empresarial ou profissional, para ser associado ao património particular do sujeito passivo e não às situações em que o imóvel é desassociado para ser vendido a terceiros. Neste último caso, haverá lugar a pagamento de mais-valias;

b) Caso ocorra venda a terceiros, do imóvel desassociado da atividade, nos três anos seguintes à desafetação da atividade empresarial ou profissional, os ganhos obtidos com essa alienação são tributados de acordo com as regras da categoria B, ou seja, o imposto incidirá sobre 95% desse ganho e não sobre 50%, conforme ocorre com as mais-valias da categoria G.

Se o imóvel for alienado depois do período de 3 anos esta situação não se coloca e as mais-valias são tributadas ao abrigo das regras da Categoria G.

Ou seja, caso o sujeito passivo pretenda vender o imóvel desassociado da atividade empresarial ou profissional, terá que aguardar 3 anos para poder fazê-lo sem ser tributado de acordo com as regras da Categoria B (95% sobre o valor do ganho obtido).

Por fim, e relativamente à aplicação deste novo regime, os sujeitos passivos que tenham, à data de 1 de janeiro de 2021, bens imóveis afetos à atividade empresarial e profissional podem optar pelo regime anterior de apuramento de mais-valias e menos-valias decorrentes da afetação de bens imóveis, devendo indicar essa opção na declaração periódica de rendimentos, relativa ao ano de 2021, bem como identificar os imóveis afetos à atividade empresarial e profissional e a data da sua afetação.

A RSA-LP nasceu da determinação da Raposo Subtil e Associados, Sociedade de Advogados RL unir, através de várias parcerias, Advogados de referência em países que partilham entre si a língua portuguesa. Actualmente, a marca RSA-LP faz-se representar através de vários escritórios em Portugal, Angola, Brasil, Cabo Verde, Macau, Moçambique e São Tomé e Príncipe.

A RSA-LP constitui uma base de colaboração, cooperação e aproveitamento de sinergias decorrentes das competências especializadas dos seus parceiros, nos diferentes ordenamentos jurídicos, com inúmeras vantagens para os clientes. Desta forma, inseridos no âmbito da RSA-LP, os clientes podem ter acesso a um conjunto de serviços jurídicos especializados e de excelência, prestados por profissionais competentes e dedicados que partilham entre si a Língua Portuguesa, em sete países, em três continentes. Esta comunicação contém apenas informação de carácter geral, pelo que não constitui aconselhamento ou prestação de serviços profissionais pela RSA-LP, pelas suas firmas membro ou pelas suas entidades relacionadas.

Antes de qualquer acto ou omissão que o possa afetar, deve aconselhar-se com um profissional qualificado. Nenhuma entidade da rede RSA-LP pode ser responsabilizada por quaisquer danos ou perdas sofridos pelos resultados que advenham da tomada de decisões baseada nesta comunicação.

Para mais informações contacte-nos

Nídia Conceição

Advogada Associada RSA-LP Algarve
nidiaconceição@rsa-lp.com



**Se é importante
para si,
é muito importante
para nós**

LISBOA Sede: Rua Bernardo Lima, 3 1150-074 Lisboa

T: + 351 213 566 400 F: +351 213 566 488 E-mail: geral@rsa-lp.com

ALGARVE - Av. 5 de Outubro, Edifício Avenida, 1º andar

Escritório E, 8135-100 Almancil

T: +351 289 098 318 F: +351 289 094 641 E-mail: algarve@rsa-lp.com