

5 ERROS nos impostos do imobiliário

**QUE NÃO PODE
COMETER!**



SAIBA COMO POUPAR MILHARES DE EUROS!

REVISTA GERENTE



INTRODUÇÃO

Como tem sido amplamente noticiado, o setor do imobiliário **está ao rubro, continuando a verificar-se uma subida de preços**, tanto ao nível da compra, como em termos de arrendamentos. Ora, associado ao imobiliário estão sempre os impostos...

Alterações constantes!
É fácil cometer erros...

Tudo seria mais fácil se os impostos tivessem regras fixas, mas tal não acontece, ainda por cima quando muda o Governo. Com efeito, depois do Programa Mais Habitação que **trouxe grandes mudanças, já há mais alterações com o novo Governo**. São medidas atrás de medidas...



Poupe milhares de euros!
Vale a pena saber as regras

Por isso preparámos este Ebook para ajudá-lo a evitar 5 erros comuns e, consequentemente, a conseguir poupar milhares de euros.

E sim, apresentamos a **base legal** das regras que analisamos.



ERRO 1

NÃO AFETAR O IMÓVEL A HABITAÇÃO PRÓPRIA PERMANENTE NO PRAZO DE 12 MESES

A mudança para uma nova casa é sempre emocionante e implica vários procedimentos, desde a aquisição de móveis à contratação de serviços como eletricidade ou água.

Por esse motivo, nos primeiros meses há **quem se esqueça de realizar um procedimento essencial que pode custar milhares de euros de IRS.**

Reinvestimento e mais-valias Mudar para a nova morada

Quando um contribuinte vende a sua habitação própria permanente e utilize o **valor obtido para comprar outro imóvel para o mesmo fim, é possível obter isenção de IRS sobre as mais-valias.** Contudo, o Código do IRS possui 2 normas essenciais para obter esta isenção de IRS.

A primeira consiste em **afetar o imóvel à habitação do contribuinte ou do seu agregado familiar no prazo de 12 meses após o reinvestimento..**



Código do IRS - Art. 10.º

6 - Não haverá lugar ao benefício referido no número anterior quando:

- a) Tratando-se de reinvestimento na aquisição de outro imóvel, o adquirente o não afete à sua habitação ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento;

Em regra, esta afetação **consiste na mudança da morada do Cartão de Cidadão** (e, consequentemente, a morada nas Finanças) pelo proprietário **para o endereço da nova habitação própria permanente**.

Contudo, chegaram aos tribunais vários casos em que se utilizaram outros meios de prova (por ex., testemunhas).



NOVA REGRA DO PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO

Para evitar estas situações, o Programa Mais Habitação introduziu uma nova regra no Código do IRS para eliminar qualquer dúvida. Perde-se a referida isenção de IRS, se **o contribuinte ou o seu agregado familiar não fixarem o seu domicílio fiscal no imóvel**.

Código do IRS - Art. 10.º, n.º 6

- e) O sujeito passivo ou o seu agregado familiar **não tenham fixado no imóvel o seu domicílio fiscal**. (Aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)





Assim, **cometendo este erro**, ou seja, esquecendo-se de mudar a morada, o **contribuinte irá pagar a totalidade do IRS sobre as mais-valias! Podem ser milhares de euros de IRS...**

Como evitar e poupar?

Depois de adquirir a nova habitação própria permanente, que foi objeto de reinvestimento, **realize a mudança da morada para o endereço do imóvel nos 12 meses seguintes.**

Bastará realizar esta mudança no Cartão de Cidadão (por ex., numa Loja do Cidadão) uma vez que a **alteração será comunicada automaticamente às Finanças.**



ERRO 2

ALUGAR QUARTO COMO AL DA HABITAÇÃO PRÓPRIA PERMANENTE QUE VAI VENDER PARA DEPOIS REINVESTIR

O crescimento do turismo e a necessidade de dos proprietários obterem mais rendimentos, tem levado ao **crescimento dos alojamentos locais (AL)** nos últimos anos.

“Mas só estou a alugar um quarto...”

Assim, para rentabilizar o seu imóvel, há quem **alugue uma parte da sua habitação própria permanente**. Por vezes, trata-se apenas de um quarto alugado alguns dias.

...mas que pode custar milhares de euros!



Contudo, este ato, aparentemente inocente e insignificante, pode trazer **consequências graves em termos de IRS**, caso o proprietário pretenda vender a sua habitação própria permanente. Na prática, poderá ter de **pagar milhares de euros de IRS sobre as mais-valias**. Porquê?



Conforme indica uma recente Informação Vinculativa das Finanças, basta alugar um **quarto como AL para que haja uma alteração do uso do imóvel**, mesmo que seja só parcial. Assim, a mesma **deixa de ser, exclusivamente, a habitação própria permanente**.

Logo, o contribuinte **perde direito à isenção de IRS sobre as mais-valias** no reinvestimento noutra habitação própria permanente.

Informação Vinculativa nº26330

8. Face ao exposto, conclui-se o seguinte:

- Estando o imóvel a ser utilizado para atividade de alojamento local na modalidade de "Quartos", verifica-se que o mesmo não estará exclusivamente afeto à sua habitação própria e permanente.
- Assim, não se verificando um dos pressupostos legais que lhe permite usufruir da exclusão tributária, prevista no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, a requerente perde esse direito, ficando o ganho obtido com a alienação do referido imóvel sujeito às regras gerais de tributação em sede de IRS.

Como evitar e poupar?

Se pretender vender a sua habitação própria permanente e reinvestir o valor noutro imóvel para o mesmo fim, **antes de alugar parte da casa, verifique se o valor obtido com essa atividade compensa a perda da isenção de IRS** sobre as mais-valias.



ERRO 3

ESCOLHER MAL A DURAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Quando um senhorio coloca um imóvel para arrendamento, um dos fatores mais relevantes em termos fiscais é **escolher a duração do contrato de arrendamento**. Isto porque as **taxas liberatórias de IRS** variam conforme a duração do contrato. Quanto **mais longo o contrato, mais baixa será a taxa de IRS a pagar**.

NOVAS REGRAS DO PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO

Apesar da grande polémica com o Programa Mais Habitação, uma das medidas vantajosas para os senhorios foi a **redução das taxas liberatórias de IRS**.

Ora, como os novos prazos são diferentes dos anteriores, é fácil **cometer um erro e pagar mais IRS devido a uma escolha errada do prazo do contrato** de arrendamento. Novamente podem estar em causa centenas ou até milhares de euros.



“Mas não é só para contratos de 20 anos?”



Não! Basta que o contrato de arrendamento para habitação permanente seja de **5 anos** para haver uma importante redução de IRS:

- Prazo inferior a 5 anos = Taxa de 25%
- Prazo igual ou superior a 5 anos e menor que 10 anos = Taxa de 15%
- Prazo igual ou superior a 10 anos e menor que 20 anos = Taxa de 10%
- Prazo igual ou superior a 20 anos = Taxa de 5%

Código do IRS

Artigo 72.º

[...]

2 — Os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional, incluindo os referidos na alínea b) do n.º 5 do artigo 8.º, são tributados à taxa autónoma de 25 %.

3 — Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a cinco anos e inferior a 10 anos é aplicada uma redução de 10 pontos percentuais na respetiva taxa autónoma, sendo, por cada renovação com igual duração, aplicada uma redução de dois pontos percentuais, estando as reduções relativas à renovação do contrato sujeitas ao limite de 10 pontos percentuais.

4 — Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 10 anos e inferior a 20 anos é aplicada uma redução de 15 pontos percentuais na respetiva taxa autónoma.

5 — Aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de arrendamento para habitação permanente com duração igual ou superior a 20 anos e aos rendimentos prediais decorrentes de contratos de direito real de habitação duradoura, na parte respeitante ao pagamento da prestação pecuniária mensal, é aplicada uma redução de 20 pontos percentuais da respetiva taxa autónoma.

Como evitar e poupar?

Poderá optar por um **prazo de 5 anos** que já **permite alguma flexibilidade e uma taxa de 15% de IRS**. Numa renda de €750, há uma poupança fiscal de **75 euros por mês!**



ERRO 4

NÃO PEDIR REAVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL SE TAL FOR VANTAJOSO

Quando se é proprietário de um imóvel, em regra, é necessário pagar IMI. Ora, este imposto tem por base o valor do imóvel nas Finanças que tecnicamente se designa por **Valor Patrimonial Tributário (VPT)**. **Quanto maior o VPT, maior será o IMI.**

VPT e a idade do imóvel

O VPT é calculado com base em vários **fatores**, desde, naturalmente, a área do imóvel até outras condicionantes como as valências que existem na zona do imóvel e, claro, a idade do imóvel. **Quanto mais velho for o imóvel, menor será o VPT.**

No Código a idade chama-se “vetustez”

Ora, no Código do IMI, a idade do imóvel é designada como “vetustez”, daí haver um **coeficiente de vetustez na referida fórmula de cálculo com vários escalões.**



Código do IMI - Art. 44.º*Coefficiente de vetustez*

1 - O coeficiente de vetustez (Cv) é função do número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização, quando exista, ou da data da conclusão das obras de edificação, de acordo com a presente tabela:

Anos	Coefficiente de Vetustez
Menos de 2	1
2 a 8	0,90
9 a 15	0,85
16 a 25	0,80
26 a 40	0,75
41 a 50	0,65
51 a 60	0,55
Mais de 60	0,40

E as Finanças não atualizam a idade?

Não! É certo que as Finanças realizam uma **reavaliação automática do VPT a cada 3 anos**, mas apenas base no **coeficiente de desvalorização de moeda**. Logo, em regra, esta revisão do VPT aumenta o IMI.



Contudo, **não é realizada uma revisão da idade do imóvel**, pelo que um proprietário pode pagar centenas de euros a mais de IMI.

Assim, em regra, **a idade só é recalculada quando há uma reavaliação pedida pelo contribuinte** (ou quando há transmissão do imóvel, obras profundas. etc.).

Como evitar e poupar?

Poderá **pedir uma reavaliação do VPT** para poupar IMI. Contudo, esta só será vantajosa se **mudar de escalão de idade** (ver tabela acima) e se **não houver outros fatores que aumentem o VPT** (por ex., nova proximidade de transportes ou de comércio, etc.).



ERRO 5

NÃO PEDIR ISENÇÃO DE IMT NA REVENDA DE IMÓVEIS

Conforme referimos no início, os preços dos imóveis continuam a bater recordes, pelo que há **muitos investidores que se dedicam à compra de imóveis para revenda**.

Particulares costumam pagar IMT



Contudo, geralmente, quem não tem uma empresa, **compra o imóvel e paga o IMT normal** (o imposto pago no ato da compra). Assim, quando pretende revender o imóvel, ao calcular o lucro, vai ter em conta este IMT. **São milhares de euros gastos em cada compra realizada!**

Isenção de IMT também para pessoas singulares



O Código do IMT estipula uma **isenção deste imposto na compra de imóveis destinados a revenda**. Ora, esta isenção não abrange só as empresas, aplicando-se também às **pessoas singulares que estejam coletadas nas Finanças** com a atividade de compra e revenda de imóveis e exerçam essa atividade.



ATENÇÃO AO PRAZO PARA VENDER! REGRA DO PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO

➔ Neste regime, o contribuinte **tem o prazo de 1 ano para realizar a revenda do imóvel**. Caso contrário, perderá a isenção de IMT.

Código do IMT

Artigo 7.º

Isenção pela aquisição de prédios para revenda

1 - São isentas do IMT as aquisições de prédios para revenda, nos termos do número seguinte, desde que se verifique ter sido apresentada antes da aquisição a declaração prevista no artigo 112.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) ou na alínea a) do n.º 1 do artigo 109.º ⁽¹⁾ do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC), consoante o caso, relativa ao exercício da actividade de comprador de prédios para revenda.

4 - Quando o prédio tenha sido revendido sem ser novamente para revenda, no prazo de um ano, e haja sido pago imposto, este é anulado pelo chefe de finanças, a requerimento do interessado, acompanhado de documento comprovativo da transação, considerando-se como facto superveniente nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 70.º do Código de Procedimento e de Processo Tributário. (Redação da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro)

➔ Refira-se que **até 6/10/2023, o prazo de revenda (com isenção de IMT) era de 3 anos, valendo para imóveis adquiridos até essa data**. A partir de 7/10/2023, passou a vigorar o prazo de 1 ano. Entretanto, foi anunciado que poderá haver uma reposição do prazo de 3 anos.

Como evitar e poupar?

Para poupar milhares de euros, é possível pedir a **isenção IMT, desde que o contribuinte exerça a atividade de compra e revenda de imóveis** e esteja coletado nessa atividade. **Atenção!** Nesse caso, os **rendimentos obtidos serão tributados pelas regras da Categoria B** do IRS, pelo que é necessário verificar se essa opção compensa a isenção de IMT.



REVISTA GERENTE HÁ 15 ANOS A AJUDAR AS EMPRESAS

As regras fiscais do setor imobiliário são **analisadas com frequência na Revista Gerente**, através da análise de novas instruções das Finanças e de casos julgados nos tribunais.

NOVO CURSO ONLINE IMPOSTOS NO IMOBILIÁRIO

Para aprofundar ainda mais os seus conhecimentos nos impostos no setor imobiliário, em outubro, disponibilizamos o novo **Curso Online - Impostos no Imobiliário** que é **totalmente grátis** para os assinantes da Revista Gerente com o Pacote Premium.

Clique aqui para saber mais informações
acerca da Revista Gerente



O presente Ebook tem fins educativos e informativos e não dispensa a consulta de profissionais qualificados.

www.revistagerente.pt