

2009: 10 Novidades Fiscais Relevantes

DIREITO FISCAL

PLMJ

A.M.PEREIRA, SÁRAGGA LEAL, OLIVEIRA MARTINS, JÚDICE E ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

Fevereiro, 2009

Contéudos Editoriais:

2009: UM NOVO ENQUADRAMENTO ECONÓMICO E JURÍDICO
ROGÉRIO M. FERNANDES FERREIRA

I - AS MEDIDAS FISCAIS ANTICÍCLICAS
MÓNICA RESPÍCIO GONÇALVES

II - A ADAPTAÇÃO ÀS NOVAS REGRAS CONTABILÍSTICAS
MÓNICA RESPÍCIO GONÇALVES

III - AS NOVAS INFORMAÇÕES VINCULATIVAS
FRANCISCO DE CARVALHO FURTADO
ANA MOUTINHO NASCIMENTO

IV - O NOVO REGIME FISCAL DOS NÃO RESIDENTES
MARGARIDA MARQUES CARVALHO

V - SEGUNDAS AVALIAÇÕES PAGAS
FRANCISCO DE CARVALHO FURTADO

VI - AS NOVAS REGRAS DO IVA NAS PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS
ROBERTO MENDES LONDRAL

VII - NOVAS REGRAS DA TRIBUTAÇÃO AUTOMÓVEL
MANUEL TEIXEIRA FERNANDES

VIII - A CORRECÇÃO DOS ERROS DA ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA
FRANCISCO DE CARVALHO FURTADO
ANA MOUTINHO NASCIMENTO

IX - AS NOVAS REGRAS DO SIGILO BANCÁRIO
JOSÉ PEDROSO DE MELO
JOANA LANÇA

X - OS NOVOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PARA ARRENDAMENTO
HABITACIONAL
ANTÓNIO FERNANDES DE OLIVEIRA
ANDREIA PEREIRA DA COSTA

"Melhor Sociedade de Advogados no serviço ao Cliente" - Client Choice - International Law Office, 2008

"Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano" - IFLR Awards 2006 & Who's Who Legal Awards 2006, 2008

2009: Um Novo Enquadramento Económico E Jurídico



Rogério M. Fernandes Ferreira
rff@plmj.pt

O Orçamento do Estado 2009 foi elaborado durante o segundo semestre de 2008 e aprovada por Lei da Assembleia da República em Outubro do ano passado. Foi elaborado, porém, com base em determinados pressupostos, a que a realidade não aderiu: a zona euro entrou em recessão no terceiro trimestre de 2008, ou seja, houve, nos dois últimos trimestres, crescimento negativo do PIB, esperando-se um agravamento em 2009; as taxas de juro do Banco Central de Inglaterra, na zona monetária da libra, atingiram o valor mais baixo (1,5%, em 315 anos!) e o Banco Central Europeu também baixou a taxa de juro do euro no dia 15 de Janeiro, aproximando-a do seu mínimo histórico (2%).

Um instituto oficial alemão, muito credível – o ISW – admitira, mesmo, a hipótese de o PIB da Alemanha, em 2009, decrescer 3%. Por seu lado, as três maiores construtoras de automóveis dos EUA

tiveram quebras na produção, entre 30% e 40% no ano de 2008. A francesa Renault, a nível mundial, também teve um decréscimo de vendas, em 2008, de mais de 4%. Em Espanha, a venda de carros caiu, em 2008, mais de 40% e, em Outubro passado, a venda de casas decresceu 28%.

O Banco de Portugal acabou, também, por divulgar previsão mais pessimista. O PIB que previu, para 2009, em Portugal, decresceria para – 0,8% e a inflação em 2009 não ultrapassariam os 1%, além de que o desemprego seria de 8,6%. E o tal instituto alemão muito credível, o ISW, revelou prever, para Portugal, uma inflação na ordem dos 0,6%, em 2009, e um desemprego de cerca de 8,9%.

A proposta de lei do Orçamento do Estado para 2009 foi, pois, elaborada e aprovada no pressuposto de um crescimento do PIB na

área euro de 1,3%, em 2008, e de 0,2%, em 2009, e de um crescimento do PIB português de 0,8, em 2008, e de 0,6, em 2009, e, ainda, de uma inflação de 2,5%, além de um desemprego na ordem dos 7,6%.

Ou seja, e em relação aos principais indicadores:

	OE 2009	BP	ISW
PIB	+0.6	-0.8	-
Inflação	2.5	1	0.6
Desemprego	7.6	8.6	8.9

As previsões orçamentais revelaram-se cedo como um exercício de muito difícil realização. É que num ano, como o de 2009, em que a economia mundial está, ou caminha, para a recessão, com especial incidência na Espanha, na França e na Alemanha - que são dos nossos principais parceiros comerciais, mais difícil se tornou esse exercício de previsão.

Por isso, o Orçamento do Estado para 2009, que foi aprovado em Outubro de 2008, necessitava, irremediavelmente, de um orçamento "rectificativo" ou "suplementar" - no fundo de uma alteração orçamental -, em que o Governo teria de acomodar os últimos desenvolvimentos conhecidos da economia portuguesa, sendo expectável também a revisão em baixa das receitas previstas para todos ou para alguns dos impostos. E dado que nada apontava - nem seria mesmo desejável - para a diminuição das despesas, o défice orçamental deveria agravar-se, passando a situar-se acima de limites dos 3%.

No que respeita aos impostos directos, e ao IRS e IRC, a recessão da economia deverá conduzir à sua estagnação, ou mesmo decréscimo das receitas a cobrar em 2009.

No IRS, teremos efeitos contraditórios, pois é provável que se registre um decréscimo das receitas provenientes do sector privado e que se verifique um ligeiro acréscimo proveniente dos rendimentos pagos pelo sector público, dado que os salários dos funcionários públicos

foram aumentados em 2,9% e as taxas do imposto actualizadas em valor superior. No IRC, quer o decréscimo dos lucros, quer a diminuição, para metade, da taxa aplicável aos primeiros 12.500 euros de lucros, quer a crise da produção, que ainda outros benefícios fiscais, entretanto criados, deverão conduzir a um decréscimo das receitas respectivas.

Nos impostos indirectos, e no IVA em especial - que, nos últimos anos tem assegurado o crescimento da receita fiscal -, deverá registar-se uma evolução estacionária, ou, provavelmente, mesmo negativa, só por efeito da redução da taxa normal de 21% para 20%, em meados de 2008, e pelo definhamento da economia portuguesa. Mas poderá registar-se também uma surpresa positiva, por efeito do aumento do rendimento disponível das famílias com origem no sector público, por causa da diferença entre a actualização salarial de 2,9% e a inflação recentemente prevista, quer pelo Banco de Portugal (1%), quer por outras instituições (0,6%), o que teria efeitos positivos no consumo e, conseqüentemente, no IVA cobrado. Tudo irá depender do comportamento das pessoas, em termos de afectação desse acréscimo de rendimento disponível (de pelo menos 1,9%), à poupança ou ao consumo.

A receita do Imposto do Selo também deverá diminuir pelo decréscimo da actividade económica.

No que se refere aos IEC, nos impostos sobre o tabaco (IT) e sobre as bebidas alcoólicas (IABA) a tendência será para a estagnação. Nos impostos sobre os combustíveis (ISP), a baixa do custo do petróleo poderá implicar um crescimento no consumo e algumas repercussões favoráveis na receita do Imposto sobre os Produtos Petrolíferos.

Por último, nos impostos municipais sobre o património imobiliário (IMI e IMT) assistiremos a efeitos contraditórios, decorrentes do crescimento da receita resultante da actualização das matrizes e do seu decréscimo, por causa da diminuição das taxas do IMI, podendo o saldo ser negativo.

Em suma, a previsão orçamental é, para 2009, um exercício "muito arriscado", e que justificam já um orçamento "suplementar". Para isso, bastam os dados mais recentes e as previsões para Portugal, da Comissão Europeia em 2009: decréscimo do PIB de -1,6%, desemprego em 8,8%, défice em 4,6%, sendo Portugal, com Espanha, um dos dois países da zona euro que se mantém com crescimento negativo para 2010 (-0,2%).

I - AS NOVAS MEDIDAS FISCAIS ANTICÍCLICAS



Mónica Respício Gonçalves
mnrng@plmj.pt

A Lei n.º 64/2008, de 5 de Dezembro prevê várias medidas fiscais ditas anticíclicas, alterando os Códigos do IRS, do IRC e do IMI e o EBF, com efeitos a 1 de Janeiro de 2008.

As alterações ao CIRS

São alteradas as taxas de tributação autónoma sobre encargos dos contribuintes com contabilidade organizada (categoria B). É elevada para 10% a taxa de tributação autónoma sobre encargos dedutíveis

relativos a despesas de representação e viaturas ligeiras de passageiros ou mistas, motos e motocicletas. Mantém-se a taxa de tributação autónoma de 5% sobre encargos dedutíveis com viaturas ligeiras de passageiros ou mistas, com níveis homologados de emissão de CO2 inferiores a 120 g/Km (gasolina) e inferiores a 90g/Km (gasóleo).

Prevê-se que as deduções à colecta não poderão deixar rendimento líquido de imposto inferior ao que resultaria se o rendimento colectável correspondesse ao limite superior do escalão imediatamente inferior.

São majorados os limites das deduções à colecta dos encargos com imóveis para habitação própria e permanente: (i) juros e amortizações de dívidas, (ii) arrendamento e (iii) prestações devidas em contratos celebrados com cooperativas de habitação, em função do rendimento colectável dos contribuintes:

- até Eur. 7.017: o limite da dedução é de Eur. 879 (majorado em 50%);
- até Eur. 17.401; o limite da dedução é de Eur. 703,20 (majorado em 20%);
- até Eur. 40.020: o limite da dedução é de Eur. 644,60 (majorado em 10%).

As alterações ao CIRC

Sobe para 10% a taxa de tributação autónoma sobre os encargos dedutíveis relativos a despesas de representação e a viaturas ligeiras de passageiros ou mistas, motos ou motocicletas dos sujeitos passivos sem isenção subjectiva que exerçam, a título principal, actividade de natureza comercial, industrial ou agrícola. A taxa de 5% mantém-se nos encargos dedutíveis com viaturas ligeiras de passageiros ou mistas, variando, tal como no IRS, em função dos níveis de emissão de CO₂.

É elevada para 20% a taxa de tributação autónoma sobre os encargos dedutíveis suportados por aqueles sujeitos passivos com viaturas ligeiras de passageiros ou mistas com custo de aquisição superior a Eur. 40.000.

A terceira prestação dos pagamentos por conta passa a vencer a 15 de Dezembro do ano a que respeita o lucro tributável. Apesar de esta alteração ter efeitos a 1 de Janeiro de 2008 – devendo a data-limite do próximo pagamento por conta ser 15 de Dezembro - esse prazo foi prorrogado até 31 de Dezembro.

As alterações ao CIMI

As taxas máximas de IMI descem de 0,8% para 0,7% (prédios urbanos não avaliados) e de 0,5% para 0,4% (prédios já avaliados nos termos do CIMI), podendo os municípios fixar uma taxa diferenciada por freguesia.

As alterações ao EBF

O período de isenção de IMI para imóveis para habitação própria e permanente é elevado de 6 para 8 anos nos imóveis de valor tributável até Eur. 157.500, e de 3 para 4 anos nos imóveis cujo valor tributável varia entre Eur. 157.500 e Eur. 236.250, abrangendo as situações em que o período da isenção anterior esteja a decorrer ou se extinga em 2008.

A taxa “Robin Hood”

No exercício de 2008 e seguintes, fica sujeita a tributação autónoma no IRC, à taxa de 25%, a diferença positiva entre a margem bruta de produção apurada com base na aplicação dos métodos FIFO (*First In First Out*) ou do custo médio ponderado no custeio das matérias-primas consumidas e a margem apurada com base na aplicação do método de custeio adoptado na contabilidade. Na prática, as empresas de fabricação ou distribuição de produtos petrolíferos refinados têm que adoptar um daqueles dois métodos.

Prevê-se a não dedutibilidade em IRC dessa tributação autónoma, em contas individuais ou na óptica de grupo, e a proibição da repercussão desse encargo no preço dos produtos vendidos. Cabe à Autoridade da Concorrência fiscalizar esta medida.

Veremos agora se os efeitos destas medidas se farão sentir no curto prazo.

II - A ADAPTAÇÃO ÀS NOVAS REGRAS CONTABILÍSTICAS



Mónica Respício Gonçalves
mrg@plmj.pt

A Proposta de Orçamento do Estado (OE) para 2009 (actualmente ainda a aguardar publicação) prevê uma autorização legislativa ao Governo para que este proceda à adaptação do sistema fiscal às Normas Internacionais de Contabilidade (NIC) bem como às novas regras contabilísticas internas decorrentes da adaptação das NIC (i.e., o Sistema de Normalização Contabilística – SNC - que deverá substituir o actual Plano Oficial de Contas – POC), introduzindo, assim, alterações no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) e na respectiva legislação complementar.

Nos termos da referida autorização legislativa, é possível antever já quais as principais medidas que irão ser introduzidas para aquele efeito, de entre as quais salientamos de seguida as mais relevantes.

Assim, pretende-se integrar estruturalmente no Código do IRC os regimes fiscais transitórios de adaptação das NIC ao sector bancário e segurador, bem como relativamente a fundos de pensões.

No que respeita às regras de dedutibilidade fiscal, a adaptação às NIC implicará a aceitação da dedutibilidade fiscal dos encargos com benefícios de curto prazo dos empregados e membros dos órgãos sociais no período de tributação em que estas devam ser contabilizadas, bem como a dedução dos gastos suportados com pagamentos com base em acções no período de tributação em que as opções ou direitos sejam exercidos ou as importâncias liquidadas. Permitir-se-á ainda a dedutibilidade das provisões destinadas a cobrir encargos com garantias a clientes, bem como a dedução directa dos gastos ou perdas dos créditos incobráveis em resultado de um procedimento extrajudicial de conciliação para viabilização de empresas em situação de insolvência ou em situação económica difícil mediado pelo Instituto de Apoio às Pequenas e Médias Empresas e à Inovação (IAPMEI). Prevê-se, contudo, a exclusão, para efeitos de dedutibilidade, das menos-valias realizadas em barcos de recreio, aeronaves, bem como viaturas ligeiras de passageiros ou mistas, excepto quando aquelas correspondam ao valor fiscalmente depreciável.

No que respeita a contratos de construção, prevê-se que a determinação dos respectivos resultados se passe a efectuar de acordo com o método da percentagem de acabamento.

De salientar a alteração prevista quanto ao regime especial de neutralidade fiscal aplicável às fusões, cisões e entradas de activos, eliminando a exigência de que os valores patrimoniais transferidos sejam inscritos na contabilidade da sociedade beneficiária com os mesmos valores que tinham na contabilidade das sociedades fundidas, cindidas ou contribuidoras.

Pretende-se ainda alargar o regime de reinvestimento às mais e menos-valias realizadas em activos fixos tangíveis bem como em propriedades de investimento, nas condições actualmente estabelecidas para as mais e menos-valias realizadas em elementos do activo imobilizado corpóreo.

Deverão ser excluídas de tributação as variações patrimoniais decorrentes da emissão de produtos financeiros e incluídos, no lucro tributável, os ganhos resultantes da aplicação do justo valor relativos aos instrumentos financeiros classificados como “activos ou passivos financeiros pelo justo valor por via dos resultados” e aos activos biológicos consumíveis.

Está igualmente prevista a revisão do regime de depreciações e amortizações, para aceitação da respectiva dedutibilidade sem exigência da sua contabilização como gasto do período.

Deverá ainda estabelecer-se um aumento para Eur. 1.000 do valor de aquisição de elementos de reduzido valor susceptíveis de amortização num só exercício, bem como o aumento do limite máximo depreciável das viaturas ligeiras de passageiros ou mistas para Eur. 40.000.

Pretende-se proceder à revogação do artigo 14º do Decreto-Lei n.º 35/2005, de 17 de Fevereiro, nos termos do qual os sujeitos passivos de IRC estão obrigados, para efeitos fiscais, a manter a respectiva contabilidade organizada de acordo com a normalização contabilística nacional e os normativos legais em vigor para o respectivo sector de actividade.

Estando prevista, nos termos da Proposta de OE 2009, a suspensão do regime simplificado actualmente em vigor em IRC e de forma a diminuir o impacto da transição para as novas regras de contabilidade, deverá ser criado um novo regime simplificado de determinação do lucro tributável para sujeitos passivos de pequena dimensão, estabelecendo-se regras simplificadas de tributação com base na normalização contabilística que lhes for aplicável.

O Governo tem, assim, até ao final do ano de 2009 para proceder à adaptação das novas regras, data após a qual caducará a autorização legislativa concedida através do OE. Resta-nos, portanto, aguardar que o Governo não deixe passar aquele prazo e possibilite que todos agentes económicos reúnam condições para a aplicação em pleno das NIC a partir de 2010, conforme previsto.

III - AS NOVAS INFORMAÇÕES VINCULATIVAS



Francisco de Carvalho Furtado
ff@plmj.pt



Ana Moutinho Nascimento
anna@plmj.pt

A Lei do Orçamento de Estado para 2009 contém alterações várias ao regime das Informações Vinculativas, dignas de ser realçadas pelo potencial que encerram, de tornar a colaboração entre a Administração tributária e os contribuintes mais transparente, mais célere e, sobretudo, mais certa e segura. Através das informações vinculativas permite-se que os contribuintes requeiram informações sobre a sua concreta situação tributária e os pressupostos ainda não concretizados dos benefícios fiscais, facilitando o apuramento do efectivo “custo fiscal” de uma dada operação ou negócio, ou do valor de um dado benefício fiscal, vinculando a Administração Tributária a não decidir, depois, em sentido diverso. Ou seja, estes pedidos podem constituir um instrumento de redução dos riscos inerentes a um sistema fiscal cada vez mais complexo, permitindo que se reduzam custos de contexto.

A experiência tem demonstrado a incapacidade da Administração tributária em responder a estes pedidos em tempo útil e de forma completa (não raras vezes a resposta chega, muitos meses, ou mesmo anos depois), o que lhes retira utilidade prática. Para ultrapassar este problema prevê-se, nas recentes alterações introduzida pela Lei do Orçamento de Estado, a notificação da resposta ao pedido do contribuinte no prazo de 90 dias (quando o prazo geral de resposta era, anteriormente, de seis meses), sob pena de ser limitada a sua eventual responsabilidade – quando o contribuinte actue com base numa interpretação plausível e de boa fé da lei - apenas à dívida do imposto, excluindo-se a possibilidade de aplicação de coimas, juros e outros acréscimos legais, com referência ao período que decorrer entre o termo do prazo para a prestação da informação e a sua notificação ao requerente. Mas o legislador foi mais longe, ao criar a Informação Vinculativa urgente, caso em que se propõe a sua prestação no prazo de 60 dias. Para que o contribuinte a ele possa recorrer, exige-se que seja requerido e justificado o pedido de

apreciação com carácter de urgência e, bem assim, que este seja acompanhado de uma proposta de enquadramento tributário. E para todos os pedidos apresentados após 1 de Setembro de 2009 esta proposta de enquadramento tributário por parte do interessado será considerada como tacitamente sancionada pela Administração tributária, se nenhuma resposta lhe for dada após o termo daquele prazo de 60 dias. Estes efeitos - do deferimento tácito - restringem-se, contudo, aos actos e factos identificados no pedido e ao período de tributação em que os mesmos ocorram. A Informação Vinculativa urgente está ainda sujeita a uma taxa, a fixar entre € 2.400,00 e € 9.600,00 (porventura excessiva) em função da complexidade da matéria, critério que o legislador se dispensou de precisar. E esta questão não é irrelevante, sobretudo, se se tiver em consideração que se prescreve, ainda, que as informações vinculativas possam ser revogadas, com efeitos para o futuro, após um ano a contar da sua prestação.

Arriscamo-nos, assim, a desejar que, a breve trecho, os prazos de apreciação das informações vinculativas urgentes, se tornem, paulatinamente, nos prazos-regra, de modo a que este instrumento fique acessível à generalidade dos contribuintes, independentemente da sua capacidade económica. Seria de ponderar também a previsão de alterações adicionais que, em nossa opinião, contribuiriam para uma maior celeridade do procedimento, nomeadamente através da possibilidade de o contribuinte requerer, mais facilmente, a aplicação ao seu caso concreto de Informações Vinculativas já emitidas.

Se concretizadas com sucesso, estas alterações ao regime das informações vinculativas são, já, um importante contributo no sentido de uma colaboração muito mais estreita, e devida, entre os contribuintes e a Administração tributária.

IV - O NOVO REGIME FISCAL DOS NÃO RESIDENTES



Margarida Marques Carvalho
mrcr@plmj.pt

A proposta de Lei do OE/2009 contempla uma série de medidas, em sede de IRS, destinadas aos não residentes. Consagra a possibilidade de um não residente solicitar a devolução de imposto retido na fonte sobre rendimentos decorrentes de determinadas prestações de serviços e introduz um novo regime opcional para os residentes noutro Estado-Membro da União Europeia (EU) ou do Espaço Económico Europeu (EEE) que lhes permite optar pela tributação de acordo com as regras aplicáveis aos sujeitos passivos residentes em território português.

É, assim, estabelecida a possibilidade de um residente noutro Estado-Membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, solicitar a devolução do imposto retido na fonte sobre rendimentos de determinadas prestações de serviços, na parte que exceda o imposto que seria devido por um residente português. A devolução do imposto retido e pago deverá ser requerida aos serviços competentes da Direcção-Geral dos Impostos, no prazo de dois anos contados do final do ano civil seguinte em que se verificou o facto tributário, e efectuada até ao 3.º mês seguinte ao da apresentação dos elementos e informações indispensáveis à apreciação do pedido.

Tal proposta surge na sequência do processo instaurado pela Comissão Europeia contra o Estado Português por considerar as regras de tributação aplicáveis aos prestadores de serviços não residentes discriminatórias, e como tal, incompatíveis com a liberdade de prestação de serviços. Com efeito, os rendimentos decorrentes de prestações de serviços auferidos por não-residentes estavam sujeitos a uma taxa de retenção na fonte, a título definitivo, sem qualquer possibilidade de devolução de imposto, enquanto que os residentes apenas são tributados sobre os seus rendimentos líquidos.

É, ainda, aditado, ao Código do IRS, em artigo que consagra um regime opcional para os residentes noutro Estado-Membro da UE ou do EEE (com o qual exista intercâmbio de informações em matéria fiscal).

No âmbito deste novo regime, é estabelecida a possibilidade de tais sujeitos passivos poderem optar pela tributação de acordo com as regras aplicáveis a sujeitos passivos não casados residentes em território português, desde que 90% dos seus rendimentos derivem de trabalho dependente (Categoria A), empresarial ou profissional (Categoria B) ou pensões (Categoria H), todos eles obtidos em território português.

Por outro lado, sempre que os contribuintes em causa sejam casados ou unidos de facto, podem optar pela tributação conjunta dos rendimentos auferidos pelos membros do agregado familiar, tal como os agregados familiares residentes, desde que: (i) ambos os sujeitos passivos sejam residentes noutro Estado-Membro da UE ou do EEE, (ii) os rendimentos das categorias A, B e H obtidos em território

português pelos membros do agregado familiar correspondam a, pelo menos, 90% da totalidade dos rendimentos do agregado familiar e (ii) a opção seja formulada por ambos os sujeitos passivos ou pelos respectivos representantes legais.

Deste modo, os não residentes poderão beneficiar das deduções à colecta aplicáveis aos contribuintes residentes em Portugal, o que não acontece actualmente, pois são obrigados a pagar imposto sobre os rendimentos brutos auferidos, não lhes sendo permitidas quaisquer deduções. Com efeito, ao valor da colecta (que resulta da aplicação da taxa de IRS aos rendimentos brutos), serão efectuadas todas as deduções previstas para os sujeitos passivos residentes, designadamente, as referentes a despesas de saúde, educação, habitação, seguros (entre outras), desde que as mesmas despesas não possam ser deduzidas no Estado de residência.

Independentemente do exercício desta opção, os rendimentos obtidos em território português estão sujeitos a retenção na fonte às taxas aplicáveis aos rendimentos auferidos por não residentes, quer previstas na legislação portuguesa quer em convenção destinada a eliminar a dupla tributação ou de outro acordo de direito internacional que vincule o Estado português. No entanto, sempre que estes sujeitos passivos exerçam a opção pela tributação em Portugal, os valores retidos na fonte assumirão a natureza de pagamento por conta, a ser deduzido ou reembolsado após o apuramento final do IRS devido.

Refira-se que o exercício desta opção deve efectuar-se mediante indicação na declaração de rendimentos Modelo 3, a entregar no prazo aplicável aos contribuintes residentes, ou seja entre Fevereiro e Maio, conforme o tipo de rendimentos auferidos e o modo de entrega da declaração (em papel ou pela internet). Para este efeito, os contribuintes deverão apresentar os documentos que comprovem a verificação das condições de aplicação deste regime. A Direcção-Geral dos Impostos pode solicitar aos sujeitos passivos ou aos seus representantes que apresentem, no prazo de 30 dias, os documentos que julgue necessários para assegurar a correcta aplicação deste regime.

Por último, é prevista uma autorização legislativa para a criação de um regime fiscal para residentes não habituais em IRS. Este novo regime tem o objectivo de atrair profissionais estrangeiros de elevada especialização (expatriados) que desenvolvam actividades com elevado valor acrescentado, com carácter científico, artístico ou técnico, sujeitando-os a um regime tributável mais favorável.

Estas medidas, além de impedirem, no imediato, que o Estado português seja condenado no processo instaurado pela Comissão Europeia, por alegado tratamento discriminatório dos não residentes, poderão a seu tempo atrair rendimentos para o nosso país.



V - AS NOVAS SEGUNDAS AVALIAÇÕES PAGAS



Francisco de Carvalho Furtado
ff@plmj.pt

Em face da Lei do OE ressalta a introdução de um preço devido pelos contribuintes pelo legítimo exercício do seu direito de defesa. Os requerimentos para segunda avaliação dos bens imóveis urbanos passarão a ser pagos. Cada vez que um contribuinte discordar do valor patrimonial tributário atribuído ao seu imóvel e requerer que o mesmo seja revisto, o erário público engordará entre € 480,00 e € 1.920,00, “em função da complexidade do processo”. A esta medida importa, apontar duas críticas: Em primeiro lugar, não parece fazer sentido obrigar o contribuinte a pagar um valor – significativo – pelo exercício do seu direito de considerar a avaliação de que foi objecto ilegal (embora, caso lhe seja dada razão, devendo a distorção ser superior a 15%, o valor pago será, restituído). Em segundo lugar, não só os limites mínimos e máximos são elevados como estão dependentes de um grau de discricionariedade administrativa inadmissível (complexidade do processo) o que conduzirá potencialmente a situações injustas, especialmente se utilizado como uma fonte adicional de receita. Mas mais: a avaliação de prédios urbanos resume-me a uma fórmula em que as áreas, localização e diversas características do imóvel assumem natureza majorativa ou minorativa do respectivo valor. Ora sendo uma operação quase 100% vinculada pergunta-se como é que podem existir situações de especial complexidade que justifiquem diferenças de valor na ordem de € 1.440,00.

Por fim, introduz-se uma “válvula de escape”, que permite que sempre que da aplicação da fórmula de avaliação o valor patrimonial tributário dos prédios urbanos exceda em mais do que 15% o valor de mercado, a comissão fixe novo valor patrimonial tributário, para efeitos de IRS, IRC e de IMT. Esta norma visa atenuar algumas situações de injustiça tributária na medida em que os CIRS, CIRC e CIMT, estabelecem uma presunção de rendimento caso o Valor Patrimonial Tributário seja superior ao valor do negócio. Ou seja, no regime actual, se o sujeito A, vende um prédio urbano ao Sujeito B por €

100.000,00, mas, de acordo com as regras do CIMI, o valor patrimonial tributário desse mesmo imóvel for de € 120.000,00, o sujeito A vai pagar mais valias computadas como se o valor de realização fosse € 120.000,00 e o sujeito B paga IMT também sobre € 120.000,00, ainda que o preço do negócio tenha sido, na verdade, apenas, € 100.000,00. Com o novo regime, pode-se permitir que o contribuinte, sem ser obrigado à tramitação do processo para ilisão de presunção (com levantamento de sigilo bancário), seja tributado de acordo com o valor real do negócio, ou mais próximo, evitando assim algum do contencioso na medida em que as diferenças de tributação já não justificarão os encargos inerentes a esse mesmo contencioso.

No que respeita ao IMI, uma vez que incide sobre o Valor Patrimonial Tributário e não sobre valores de mercado, será pago sobre este valor (quer resulte da primeira, quer resulte da segunda avaliação) e não sobre o valor de mercado que eventualmente venha a ser fixado, através da “válvula de escape” para efeitos de IRS, IRC e de IMT.

Deixando para o fim a questão mais complexa – o valor de mercado – diríamos que, de um ponto de vista económico corresponde ao encontro do preço mínimo que o vendedor está disposto a receber e do preço máximo que o comprador está disposto a pagar sobre determinado bem, em determinado momento temporal. Neste caso, especulamos que a Administração se vá socorrer – porque tem acesso a essa informação – do valor das transacções realizadas na mesma área geográfica e relativamente a casas com tipologia e antiguidades semelhantes (especialmente encontrando semelhanças ao nível dos critérios que contribuem para o cálculo do valor patrimonial tributário). Não obstante, como critério abstracto que é, parece, aqui sim, estar “aberta a porta” para a discordância entre a Administração e os contribuintes, com as necessárias consequências, designadamente ao nível do aumento da litigiosidade. Importa pois fixar, o mais objectivamente possível, a forma de apurar o valor de mercado.

VI - AS NOVAS REGRAS DO IVA NAS PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS



Roberto Mendes Londral
rolo@plmj.pt

A Lei do OE/2009 contem uma autorização legislativa da Assembleia da República para a transposição da Directiva 2008/8/CE do Conselho, de 12 de Fevereiro.

A referida Directiva havia sido publicada no Jornal Oficial da União Europeia, prevendo a inversão da regra geral actualmente aplicável nos Estados-membros relativamente ao lugar das prestações de serviços, em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), passando os mesmos a ser tributados no Estado-membro do consumo, em vez do Estado-membro da sede ou do domicílio do prestador.

Em concreto, fica agora o Governo autorizado a alterar o Código do IVA, no sentido de estabelecer como regra geral de localização das prestações de serviços efectuadas a sujeitos passivos de IVA, o lugar da sede, estabelecimento estável ou domicílio do destinatário dos serviços. Assim, sempre que os prestadores dos serviços não tenham em território nacional a sua sede, estabelecimento estável ou domicílio, e o adquirente seja um sujeito passivo de IVA português, regra geral, o imposto passará a ser (auto)liquidado em Portugal.

Ficarão, no entanto, salvaguardadas as seguintes regras especiais: (i)

as operações relacionadas com bens imóveis, incluindo a prestação de serviços de alojamento, serão tributadas no lugar onde se situa o imóvel, (ii) as prestações de serviços de transporte de passageiros, no lugar onde se efectua o transporte em função das distâncias percorridas, (iii) as prestações de serviços culturais, artísticos, desportivos, científicos, educativos e similares, e os serviços de restauração e de *catering*, no lugar onde essas prestações são materialmente executadas, (iv) as prestações de serviços de restauração e de *catering* efectuadas a bordo de embarcações, aeronaves ou comboios, durante um transporte de passageiros na Comunidade, no lugar de partida do transporte e, finalmente, (v) a locação de curta duração de meios de transporte, no lugar onde o bem é colocado à disposição do destinatário.

Já no que respeita às prestações de serviços a particulares, mantém-se a regra geral actualmente prevista, da tributação no Estado-membro da sede, do estabelecimento estável ou domicílio do prestador.

Neste caso, ficarão também salvaguardadas as seguintes situações/excepções: (i) as prestações de serviços efectuadas por intermediários actuando em nome e por conta de outrem serão tributadas no lugar onde se efectua a prestação da operação principal, (ii) as prestações de serviços de transporte de bens, com excepção do transporte intracomunitário de bens, no lugar onde se efectua o transporte em função das distâncias percorridas, (iii) as prestações de serviços de transporte intracomunitário de bens, no lugar de partida do transporte, (iv) as prestações de serviços acessórias do transporte e as peritagens e trabalhos relativos a bens móveis corpóreos, no lugar onde são materialmente executadas, (v) os serviços de telecomunicações, de radiodifusão e televisão e serviços prestados por via electrónica por sujeitos passivos com sede, estabelecimento estável ou domicílio fora da Comunidade, no lugar onde os

destinatários têm o seu domicílio ou residência habitual, (vi) quando sejam prestados a não sujeitos passivos estabelecidos ou domiciliados fora da Comunidade, no lugar do domicílio ou residência habitual do destinatário dos seguintes serviços: cessões de direitos de autor, de patentes, licenças, marcas industriais e comerciais e de direitos similares; prestações de serviços de publicidade; prestações de serviços de consultores, engenheiros, gabinetes de estudos, advogados, peritos contabilistas e prestações similares, bem como o tratamento de dados e o fornecimento de informações; obrigações de não exercer, total ou parcialmente, uma actividade profissional ou dos direitos referidos nesta alínea; operações bancárias, financeiras e de seguros, com excepção do aluguer de cofres-fortes; colocação de pessoal à disposição; locação de bens móveis corpóreos, com excepção dos meios de transporte; acesso aos sistemas de distribuição de gás natural e de electricidade, bem como prestações de serviços de transporte através desses sistemas, e prestações de outros serviços directamente relacionados; serviços de telecomunicações; serviços de radiodifusão e televisão e serviços prestados por via electrónica.

Por fim, ficarão sempre sujeitos a IVA em Portugal os serviços de: (i) locação de meios de transporte, efectuada por prestadores que não tenham sede, estabelecimento estável ou domicílio na Comunidade, a não sujeitos passivos, quando a sua efectiva utilização ocorra em território nacional, bem como a (ii) locação de bens móveis corpóreos, com excepção dos meios de transporte, efectuada por prestadores com sede, estabelecimento estável ou domicílio em território nacional, a residentes fora da Comunidade, quando a efectiva utilização desses bens ocorra em território nacional.

Apesar de o Governo português se encontrar desde já autorizado a alterar o Código do IVA nos termos acima analisados, notamos que tais alterações só deverão entrar em vigor a partir de 1 de Janeiro de 2010, conforme previsto na já referida Directiva.

VII - AS NOVAS REGRAS DA TRIBUTAÇÃO AUTOMÓVEL



Manuel Teixeira Fernandes
matf@plmj.pt

A tributação do automóvel, quer na fase da aquisição (matrícula), quer na fase da circulação foi, recentemente, objecto de reforma, em vigor desde Julho de 2007.

No que se refere à tributação das viaturas ligeiras de passageiros, na fase de aquisição, foi eliminado o Imposto Automóvel (IA) e criado, em sua substituição, o Imposto sobre Veículos (ISV). As principais alterações registaram-se na tributação das emissões de dióxido de carbono (CO₂), que passaram de 10% para 60% do valor do imposto (concomitantemente, a cilindrada passou de 90% para 40%) e no domínio da codificação, dado que a matéria está agora concentrada num único código, enquanto, anteriormente, estava dispersa por mais de uma dúzia de diplomas legais.

Quanto à tributação das viaturas na fase da circulação, foram eliminados os anteriores impostos de Circulação (ICi) e de Camionagem (ICa) e o Imposto Municipal sobre Veículos (IMV), tendo, em sua substituição, sido criado o Imposto Único de Circulação (IUC). O imposto continua a ser devido anualmente, mas a sua liquidação e cobrança deixaram de estar concentradas num único mês (normalmente Julho), passando a ser feitas no mês da matrícula e no aniversário da mesma.

Tal como aconteceu com o ISV, as taxas do IUC dos veículos matriculados depois de 1 de Julho de 2007 passaram a incluir uma componente ambiental, que tributa as *emissões de CO₂* nos veículos ligeiros de passageiros, e a *antiguidade*, que tributa mais fortemente os veículos pesados de mercadorias com matrículas mais antigas.

Com esta reforma pretende o legislador, confessadamente, “transferir” da fase da aquisição (ISV) para a fase da circulação (IUC) cerca de 40% do valor do ISV, a fim de facilitar a renovação do parque automóvel e de conferir às receitas fiscais uma maior estabilidade. Por motivos orçamentais, a “transferência” é feita, progressivamente, ao longo de cinco anos.

Tendo decorrido cerca de ano e meio sobre o início da reforma, é seguro afirmar que, no ano de 2007, não se deu qualquer “transferência” de receita da fase da aquisição para a fase de circulação, pois as receitas do IA/ISV foram superiores às cobradas no ano anterior; por sua vez, as receitas cobradas a título de IUC (somente sobre os veículos ligeiros de passageiros) situaram-se em valor insignificante (cerca de € 6,3 milhões). Já no ano de 2008, com as vendas do mercado automóvel tributado estabilizadas, as receitas do ISV

VIII - A NOVA CORRECÇÃO DOS ERROS DA ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA

Francisco de Carvalho Furtado
ff@plmj.ptAna Moutinho Nascimento
amna@plmj.pt

Em época de pressão nas cobranças fiscais, os contribuintes são confrontados com uma nova garantia prevista na presente Lei do OE/2009: o “procedimento de correcção de erros da administração tributária”. Este mecanismo pretende, de uma forma mais célere, permitir a correcção de erros materiais ou manifestos da Administração tributária. Para tanto, bastará que contribuinte lesado, no prazo dos dez dias posteriores ao do conhecimento da lesão, requeira a correcção do erro. E o requerimento deverá ser decidido, pelo dirigente máximo do serviço, no prazo de quinze dias. Como na maioria dos presentes “as pilhas não são incluídas”, o procedimento não suspende o decurso dos prazos de reacção, administrativa ou judicial, e não pode versar sobre a ilegalidade da liquidação nem sobre a inexigibilidade da dívida tributária.

A garantia é nova?

Nos procedimentos tributários, o contribuinte tem consagrado o direito de participação na decisão, onde pode já apontar os erros cometidos pela Administração. O exercício do direito de audição prévia serve para isso, para permitir ao contribuinte apontar, antes da decisão definitiva, nomeadamente os erros em que a Administração tributária tenha incorrido e que devam ser corrigidos antes da decisão final. O procedimento parece, na essência, não ser novo, sendo versão actualizada dessa outra prenda que nos deram há dez anos. O novo mecanismo, ainda assim, não é inútil, mas sobrepõe-se a um procedimento que já existe e que, se fosse utilizado com zelo e isenção, permitiria já corrigir os erros incorridos. Mais: permite corrigi-los numa fase em que o contribuinte tem, ou tem obrigação de ter, conhecimento dos seus direitos e deveres subsequentes ao exercício do direito de audição.

Representa *mesmo* uma garantia?

Sendo um procedimento que se quer célere e isento de formalidades, utilizável mesmo sem o auxílio de conselho especializado, pode,

tornar-se uma armadilha. O contribuinte pode recorrer a este procedimento e, leigo, considerar que já se tendo queixado ao dirigente máximo do Serviço, os seus direitos estão garantidos. Todavia, ainda que a Administração Tributária deva, se necessário, convidá-lo a apresentar o meio de reacção adequado, o certo é que se o prazo de quinze dias para decidir não for respeitado, ou o contribuinte apenas tomar conhecimento do seu lapso em fase tardia, esse convite à apresentação do meio de reacção correcto pode ser já inútil, por estarem ultrapassados os prazos para impugnação, administrativa ou judicial. Veja-se, por exemplo, que as reclamações de actos do órgão de execução fiscal devem ser deduzidas no prazo de dez dias: ainda que o contribuinte tenha conhecimento do erro e, no próprio dia, utilize esse novo procedimento, quando for proferida a decisão o meio de reacção legalmente adequado já não é utilizável, ficando o contribuinte prejudicado.

Pode, afinal, ser uma garantia da *própria* Administração?

Com a colaboração dos contribuintes, a Administração tributária terá agora, a possibilidade de colmatar as suas falhas em momentos processuais em que ainda as pode corrigir, sem que o exercício do seu direito à liquidação fique prejudicado. Ou seja, o contribuinte pode, efectivamente, perder argumentos que conduziram, a final, à anulação do acto de liquidação e ao conseqüente não pagamento de imposto. Isto porque, com o requerimento apresentado pelo contribuinte, poderão ser corrigidos erros que evitarão que, a final, o acto de liquidação a praticar seja anulável.

São de aplaudir todos os esforços no sentido da defesa – célere – da legalidade, e importa mesmo promover as garantias que desde logo possam ser utilizadas pelos contribuintes mesmo sem auxílio de técnicos, mas deveriam as mesmas ser rodeadas de especiais cuidados, designadamente a suspensão dos outros prazos de reacção, gratuitos ou judiciais, o que, não obstante complicaria as regras de defesa.

IX - AS NOVAS REGRAS DO SIGILO BANCÁRIO

José Pedroso de Melo
jmpm@plmj.ptJoana Lança
jotl@plmj.pt

Entre outras alterações em matéria de procedimento e processo tributário, e garantias dos contribuintes em geral, o Governo aproveitou a Lei do Orçamento do Estado para introduzir alguns ajustamentos pontuais no domínio do acesso à informação e documentos abrangidos pelo sigilo bancário, e informação relativa a operações financeiras.

No que ao regime de derrogação do – moribundo – sigilo bancário

concerne, a alteração agora promovida é concretizada através de uma intervenção cirúrgica ao texto da Lei Geral Tributária, a qual, sob a aparência de uma mera opção formal, introduz uma modificação substancial no equilíbrio dos poderes entre a Administração tributária e os contribuintes nesta matéria.

Cumprе recordar que, de acordo com o quadro legal em vigor, a

Administração tributária, no exercício dos seus poderes de fiscalização do cumprimento das obrigações tributárias por parte dos contribuintes, pode aceder a informação e documentação protegidas pelo sigilo bancário sem dependência de autorização dos Tribunais para o efeito, em todo um conjunto de situações expressamente previstas na referida lei.

A mesma Lei estabelece, no entanto, de forma, aliás, bastante complexa, vários níveis de acesso à referida informação, quer no que respeita ao âmbito da informação propriamente dita, quer no que respeita às garantias e meios de defesa à disposição do contribuinte, designadamente no que concerne à exigência de auscultar ou não o sujeito previamente à tomada da decisão, ou aos efeitos do recurso eventualmente apresentado contra aquela decisão (que poderão ser suspensivos ou meramente devolutivos, na medida em que a apresentação do recurso evite ou não o acesso imediato à informação solicitada por parte da Administração tributária).

Até esta data, e desde a chamada reforma fiscal de 2000, que o acesso ilimitado a quaisquer informações ou documentos bancários sem dependência de audição prévia do contribuinte, e sem que o recurso por parte deste pudesse evitar o acesso àquela informação (também designado por acesso directo) se encontrava restringido às situações em que existissem indícios da prática de crime em matéria tributária ou factos concretos indiciadores da falta de veracidade do declarado nas declarações de rendimentos.

Num extremo oposto, em que o acesso se encontrava limitado a certos documentos bancários, sujeito a audição prévia do contribuinte e eventual recurso com efeitos suspensivos, encontravam-se algumas outras situações de tributação por métodos indirectos, seja por impossibilidade de comprovação dos rendimentos (tributados por métodos indiciários), seja por desproporção entre os rendimentos declarados e os sinais exteriores de riqueza.

Este estado de coisas viria a ser alterado pela Lei do OE/2009, a qual determinou que se passassem a incluir no leque das indicadas situações de acesso directo as situações de tributação indirecta por

desproporção entre o rendimento declarado e o património evidenciado, mantendo-se apenas, no nível mais protegido, as designadas situações de tributação por métodos indiciários.

Aparte eventuais justificações de outra ordem, mais uma vez não se compreendem, do ponto de vista técnico, algumas das opções do Governo nesta matéria.

Assim, e desde logo, porque, de acordo com o que a experiência nos tem ensinado, na maioria das situações as indicadas discrepâncias não têm subjacentes quaisquer irregularidades, mas antes a existência de patrimónios herdados ou rendimentos que, por serem tributados exclusivamente por retenção na fonte (vg. *rendimentos de acções*) não carecem de ser declarados, abrindo-se agora, a porta a que, em todas essas situações, os contribuintes possam, de forma desproporcionada, ver devassada a sua intimidade privada. Por outro lado, a própria lei prevê para estas situações a fixação automática de um rendimento, em função do valor do património, que dispensa qualquer actividade de inspecção.

É certo que, em alguns destes casos, poderá estar subjacente património adquirido à custa das sociedades *off-shore* e talvez resida, neste raciocínio, a justificação deste novo alargamento dos poderes do Estado. O que sucede é que, nesses casos, tal como na generalidade dos casos de fraude (que vêm motivando sucessivas propostas de alteração da lei) tais situações já se encontrariam abrangidas pelo leque de situações para as quais o acesso directo já era possível, desde que a Administração tributária possuísse indícios da existência de tais sociedades.

Mas mais do que isto, não se compreende que o Governo mantenha protegidas em claro e inexplicável benefício do infractor, as demais situações, bem mais graves, de tributação por métodos indiciários, resultantes, por exemplo, da inexistência de contabilidade ou de contabilidades falsificadas.

Perante o actual quadro, a pergunta que se impõe é evidente: aberta que está a porta para o seu levantamento imediato na grande maioria das situações, justificar-se-á manter o sigilo bancário nestes moldes?

X - OS NOVOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PARA ARRENDAMENTO HABITACIONAL



António Fernandes de Oliveira
afo@plmj.pt



Andreia Pereira da Costa
anpc@plmj.pt

Para dinamizar o mercado do arrendamento habitacional, sobretudo em contexto de crise imobiliária também sentida a nível nacional, a Lei do Orçamento de Estado (OE) para 2009 – Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro - previu a criação de um regime especial, para vigorar até 31 de Dezembro de 2020. Este regime é aplicável aos novos Fundos de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIIAH) constituídos entre 1 de Janeiro de 2009 e 31 de Dezembro de 2013 e aos imóveis por estes adquiridos neste mesmo período. Os FIIAH revestem a forma de fundos fechados de subscrição pública ou de subscrição particular, estão obrigados, após o primeiro ano de actividade, a ter um montante mínimo de 10 milhões de euros, quando constituídos com recurso à subscrição pública, pelo menos, 100 participantes, e o seu activo total deve ser composto em, pelo menos, 75% de imóveis situados em Portugal e destinados a arrendamento para habitação permanente.

De forma a tornar este instrumento de investimento colectivo mais atractivo, o OE 2009 prevê um conjunto de benefícios fiscais associados. De salientar é a isenção de IRC quanto aos rendimentos de qualquer natureza obtidos pelo FIIAH e a isenção de IMT e de IML, relativamente aos prédios urbanos destinados ao arrendamento para habitação permanente que os integrem e enquanto se mantiverem no seu património. Mas prevê, também, um regime fiscal favorável para os investidores, que ficam isentos de IRS e IRC quanto aos rendimentos das unidades de participação nos FIIAH, seguindo, aliás, a tendência de tratamento favorável de que beneficiam já investidores não residentes e pessoas singulares residentes nos fundos de investimento em geral. No entanto, e contrariamente ao que sucede nos fundos de investimento em geral, exclui-se do âmbito da isenção o saldo positivo entre as mais e as menos-valias resultantes da alienação.

Adicionalmente, e de forma a flexibilizar e promover a utilização desses fundos, permite-se, aos mutuários de contratos de crédito à habitação, que alienem o imóvel objecto do contrato a um FIAAH, a celebração de um contrato de arrendamento com a opção de compra do imóvel ao fundo, exercível até 31 de Dezembro de 2020.

O proprietário tem, assim, de acordo com o regime destes fundos, a possibilidade de cumular a venda do seu imóvel com o arrendamento do mesmo e sua eventual recompra. A par, prevê-se ainda um regime fiscal dirigido a estas últimas situações: isenção de IRS sobre mais-valias resultantes da transmissão a favor de FIAAH e, bem assim, isenção de Imposto do Selo (IS) em todos os actos praticados e conexos com essa transmissão. Caso o arrendatário (anterior proprietário do imóvel) cesse o contrato de arrendamento ou não exerça o contrato de opção de recompra do imóvel, as mais-valias anteriormente obtidas passam a ser tributadas nos termos gerais. Na situação inversa, do exercício da opção de compra pelos arrendatários dos imóveis que integram o património dos FIAAH (exercível em qualquer momento), também se prevê uma isenção de IS, bem como de IMT na compra dos imóveis para habitação própria e permanente. Adicionalmente, 30% das rendas suportadas pelos arrendatários são dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de € 586.

Caso o arrendatário não pretenda exercer a opção de compra sobre o imóvel, tem, ainda assim, o direito a receber “mais-valias”, isto é, o valor correspondente à diferença entre o valor da alienação futura do imóvel a terceiros e o valor de transmissão actualizada desse mesmo imóvel ao FIAAH, deduzida das importâncias relativas aos custos de colocação do imóvel no mercado em condições normais de utilização, eventuais rendas vencidas e não pagas e, bem assim, em caso de cessação antecipada do contrato de arrendamento, o valor das rendas relativas ao período entre o momento da cessação antecipada do contrato e o momento da alienação do imóvel a terceiro (com limite das rendas devidas até ao termo do contrato de arrendamento). **Mais, em caso de dificuldade ou impossibilidade de alienação do imóvel em causa não imputável à entidade gestora do fundo, o pagamento devido ao arrendatário tem lugar no prazo máximo de dois anos após a cessação do contrato de arrendamento.**

Em face do panorama económico actual, é expectável que o novo regime tenha a adesão de particulares em maior dificuldade na liquidação dos seus empréstimos, ficando, no entanto, por determinar se estes fundos são de fácil acesso, e se a opção dos investidores será por produtos relacionados com o imobiliário, em condições que, aparentemente, tendem a beneficiar os detentores dos imóveis.

Lisboa, 24 de Fevereiro de 2009



Equipa da Área de Prática de Direito Fiscal

(primeira linha da esquerda para a direita)

Bernardo Morais Palmeiro (Estagiário);
 Andreia Pereira da Costa (Associada);
 Mónica Respício Gonçalves (Associada);
 João Maricoto Monteiro (Sócio);
 Rogério M. Fernandes Ferreira (Sócio Coordenador);
 Nuno da Cunha Barnabé (Sócio);
 João Magalhães Ramalho (Sócio);
 Maria Inês Assis (Estagiária);
 António Fernandes de Oliveira (Associado Senior).

(segunda linha da esquerda para a direita)

João Parreira Mesquita (Estagiário);
 Francisco de Carvalho Furtado (Associado Senior)
 Ana Moutinho do Nascimento (Associada);
 José Pedroso de Melo (Associado Senior);
 Joana Lança (Associada);
 Margarida Marques Carvalho (Associada);
 Roberto Mendes Londral (Associado);
 Cláudia Saavedra Pinto (Estagiária);
 Sérgio Brigas Afonso (Estagiário).

(não presente mas igualmente membro da Equipa)

Manuel Teixeira Fernandes (Consultor)