

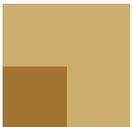


# Investimento Imobiliário: Principais Aspectos Fiscais



*“All the lawyers know what’s happening on the case and work really well as a team. It sets them apart from others in the market.”*

*Client reference from Chambers and Partners.*



*Esta Equipa tem vindo a ser sistematicamente considerada, ao longo dos anos, como uma das melhores e mais experientes equipas de Advogados, sendo reconhecida, no plano nacional e internacional, como Líder.*

## PLMJ, um Parceiro de Confiança

---

Referência da Advocacia em Portugal e a nível internacional, há quase 50 anos, PLMJ destaca-se pela dedicação aos seus Clientes, dinamismo, capacidade de inovação e qualidade dos seus serviços. PLMJ é um escritório *full-service*, de elevada especialização, focado em acrescentar valor às atividades dos Clientes. Uma Sociedade com elevados padrões éticos, coesa, solidária e competitiva, orientada para a prestação de serviços jurídicos de excelência.

---

+ DE 290 ADVOGADOS

---

50 ANOS DE EXPERIÊNCIA

---

COBERTURA NACIONAL E INTERNACIONAL

---

SERVIÇOS JURÍDICOS *PREMIUM*

---

*KNOW-HOW* & ESPECIALIZAÇÃO

---

ENFOQUE NO CLIENTE

---

SERVIÇO 24/7

---



# I. Impostos devidos na aquisição de imóveis

## IMT

### ■ OPERAÇÕES MAIS COMUNS

Compra e venda de imóveis; aquisição de partes sociais em sociedades que detenham imóveis localizados em Portugal (excluindo ações em sociedades anónimas), quando o sócio adquirente passe a dispor de, pelo menos, 75% do capital social; contribuição de imóveis para o capital de sociedades comerciais.

### ■ VALOR TRIBUTÁVEL E TAXAS

O IMT é calculado de acordo com o valor declarado ou o valor patrimonial tributário do imóvel, consoante aquele que seja superior, aplicando-se as taxas a seguir indicadas:

TIPO IMÓVEIS	TAXAS
Prédios rústicos	5%
Prédios urbanos destinados exclusivamente à habitação	6% (taxa progressiva máxima)
Prédios urbanos não destinados exclusivamente à habitação	6,5%
Prédios adquiridos por residentes em “paraíso fiscal”	10%

### ■ ISENÇÕES MAIS RELEVANTES

Sociedades imobiliárias – isenção a 100% desde que o imóvel adquirido seja revendido (i) no prazo de 3 anos; (ii) no mesmo estado físico em que foi adquirido; (iii) sem ser novamente para revenda. Aquisição de imóveis no âmbito de operações de reabilitação urbanística - isenção a 100% mediante certas condições.

Na reabilitação, as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística são isentas de IMT desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras. Cabe à Câmara Municipal competente atribuir este benefício fiscal.

Entende-se por “reabilitação urbanística” o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental.

O conceito também abrange o conjunto de operações urbanísticas, de loteamento e de obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), ou pela Câmara Municipal, consoante o caso.

## IMPOSTO DO SELO

São aplicáveis aos factos tributários listados, as seguintes taxas:

FACTO TRIBUTÁRIO	TAXAS	
Aquisição onerosa ou por doação de imóveis	0,8%	
Arrendamento ou subarrendamento (sobre um mês de renda)	10%	
Garantias (exceto quando acessórias e simultâneas de contratos especialmente tributados na Tabela Geral)	Prazo < 1 ano - por cada mês ou fração	0,04%
	Prazo >= 1 ano	0,5%
	Sem prazo ou prazo >= 5 anos	0,6%
Utilização de crédito (excluindo crédito ao consumo)	Prazo < 1 ano por cada mês ou fração	0,04%
	Prazo >= 1 ano	0,5%
	Prazo >= 5 anos	0,6%
	Prazo não determinado (v.g. conta corrente) - por mês sobre a média mensal da dívida	0,04%
Operações efetuadas por instituições financeiras	Comissões por garantias prestadas	3%
	Juros e outras comissões	4%
Direito de propriedade, usufruto ou superfície sobre prédios urbanos com valor patrimonial tributário >= €1.000.000	Com afetação habitacional	1%
	Terrenos para construção cuja edificação, autorizada ou prevista, seja para habitação	
	Detidos por entidades <i>off-shore</i> (exceto quando detidos por pessoas singulares)	7,5%

## IVA

### ■ OPERAÇÕES MAIS COMUNS

Compra e venda, arrendamento e subarrendamento de imóveis.

### ■ TRIBUTAÇÃO

A compra e venda, o arrendamento e o subarrendamento de imóveis encontram-se isentos de IVA. Na compra e venda ou arrendamento de prédios ou frações autónomas destes é possível, preenchidas determinadas condições, renunciar à isenção do IVA, sujeitando as operações a IVA à taxa de 23% (22% na Madeira; 18% nos Açores). A isenção de IVA não abrange os contratos do tipo “office center”, os quais são tributados em sede de IVA nos termos gerais.

## II. Impostos devidos na detenção e exploração de imóveis

### IRC

#### ■ OPERAÇÕES MAIS COMUNS

Atividades de natureza comercial, industrial, ou agrícola, incluindo a obtenção de rendimentos prediais (rendas) ou os derivados de mais-valias com a alienação de imóveis (se os imóveis estiveram contabilizados como existências, os rendimentos são tratados como ganhos).

#### ■ SUJEITOS PASSIVOS

Pessoas coletivas residentes ou não residentes (com ou sem estabelecimento estável em Portugal ao qual os rendimentos tributáveis sejam imputáveis).

#### ■ VALOR TRIBUTÁVEL

- As pessoas coletivas residentes, e não residentes com estabelecimento estável em Portugal ao qual os rendimentos tributáveis sejam imputáveis, ficam sujeitas a tributação em IRC em função do lucro tributável apurado de acordo com as regras contabilísticas, ajustadas pelas regras previstas no Código do IRC.
- As pessoas coletivas não residentes sem estabelecimento estável em Portugal ao qual os rendimentos tributáveis possam ser imputáveis, ficam sujeitas a tributação em IRC de acordo com as regras previstas no Código do IRS.

#### ■ DEDUTIBILIDADE FISCAL DOS GASTOS

Os gastos relacionados com a atividade do sujeito passivo de IRC são, regra geral, fiscalmente dedutíveis.

#### ■ DEDUTIBILIDADE DOS GASTOS FINANCEIROS

Os gastos financeiros, líquidos de rendimentos de natureza idêntica, são dedutíveis apenas até à concorrência do maior dos seguintes limites: €1.000.000 ou 30% do EBITDA (40% em 2016 e 30% a partir de 2017). Os gastos financeiros líquidos que excedam os limites acima referidos, podem ser reportados para efeitos de dedução nos 5 exercícios seguintes. Se os gastos financeiros líquidos forem inferiores a 30% do EBITDA, a diferença acresce ao montante máximo dedutível em cada um dos 5 exercícios seguintes, até ser integralmente utilizada.

#### ■ MAIS-VALIAS

As mais e menos-valias obtidas na transmissão onerosa de imóveis são apuradas tendo em atenção a diferença entre o valor de realização (transmissão), líquido dos encargos que lhe sejam inerentes, e o valor de aquisição, deduzido das depreciações e amortizações fiscalmente aceites, das perdas por imparidade e outras correções de valor previstas na lei, e ainda dos valores reconhecidos como gasto fiscal. O valor de aquisição poderá ser atualizado mediante a aplicação de coeficientes de desvalorização monetária, sempre que, à data de realização, tenham decorrido pelo menos 2 anos desde a aquisição. As mais-valias fiscais serão apenas consideradas em 50% quando o valor de realização seja integralmente reinvestido, até ao fim do segundo exercício seguinte ao da realização, conforme condições previstas no Código de IRC.



## ■ TAXAS

- Pessoas coletivas não residentes sem estabelecimento estável em território português: taxa de IRC de 25%.
- Pessoas coletivas residentes e pessoas coletivas não residentes com estabelecimento estável em Portugal: taxa de IRC de 21%, a que acresce a Derrama Municipal, à taxa máxima de 1,5% sobre o lucro tributável, e a Derrama Estadual, a qual é calculada de acordo com os seguintes limites e taxas: lucro tributável superior a € 1.500.000 e não superior a € 7.500.000 - 3%. Lucro tributável entre € 7.500.000 e não superior a € 35.000.000 - 5%. Lucro tributável superior a € 35.000.000 - 7%.

## ■ REPORTE FISCAL

12 exercícios seguintes (sendo que apenas podem ser deduzidos em cada exercício até 70% do lucro tributável apurado).

De acordo com a Proposta de Lei do Orçamento do Estado para 2016, o período de reporte é reduzido de 12 para 5 exercícios (mantendo-se o limite de dedução de 70%) para os prejuízos apurados em períodos de tributação com início em ou após 1 de janeiro de 2017.

## ■ PAGAMENTO DE JUROS AO EXTERIOR

Tributados à taxa de 25% com possibilidade de redução ou isenção caso seja aplicável acordo de dupla tributação ou as condições previstas na Diretiva dos Juros e *Royalties* e acolhidas pelo Código do IRC.

# IVA

## ■ OPERAÇÕES MAIS COMUNS

Construção, recuperação e reabilitação de imóveis para venda ou arrendamento.

## ■ TRIBUTAÇÃO

Os trabalhos de construção e outras prestações de serviços são passíveis de tributação à taxa geral do IVA de 23% (22% na Madeira; 18% nos Açores).

## ■ TAXA REDUZIDA

Poderá ser aplicada uma taxa reduzida de IVA de 6% (5% na Madeira e Açores) relativamente a (i) empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional; (ii) empreitadas de reabilitação de imóveis contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) ou realizadas ao abrigo de programas por este apoiados; e (iii) empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares (neste último caso, a taxa reduzida do IVA não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços).

## IMI

### ■ OPERAÇÕES MAIS COMUNS

Propriedade, usufruto ou direito de superfície sobre prédio urbano ou rústico.

### ■ SUJEITOS PASSIVOS

Pessoas singulares ou coletivas que sejam, em 31 de Dezembro de cada ano, proprietários, usufrutuários ou superficiários de imóveis, residentes ou não em território português.

### ■ VALOR TRIBUTÁVEL E TAXAS

O IMI incide sobre o valor patrimonial tributário, sendo calculado de acordo com as taxas indicadas no quadro seguinte.

TIPO IMÓVEIS	TAXAS (SEM VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO)
Prédios rústicos	0,8%
Prédios urbanos	0,3% a 0,5%
Prédios detidos por <i>off-shores</i>	7,5%

### ■ ISENÇÕES / DIFERIMENTO DA TRIBUTAÇÃO MAIS RELEVANTES

(i) Isenção de IMI a 100% no caso de prédios classificados como monumentos nacionais, e prédios individualmente classificados como de interesse público ou municipal; (ii) diferimento da tributação de IMI, por 4 anos, no caso de terrenos para construção e que se destinem à construção de edifícios para venda; (iii) diferimento da tributação de IMI, por 3 anos, no caso de prédios para revenda; (iv) isenção de IMI, por 3 anos, no caso de prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, contando-se a isenção da emissão da respetiva licença camarária; (v) Isenção de IMI, por 5 + 5 anos, no caso de prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, contando-se a isenção da conclusão da reabilitação iniciada após 1 de Janeiro de 2008 e concluída até 31 de dezembro de 2020 (neste caso os prédios urbanos têm que se localizar em áreas de reabilitação urbana ou têm de ser prédios arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do NRAU).

## III. Impostos devidos na saída

## IRC

### ■ OPERAÇÕES MAIS COMUNS

Venda do património imobiliário por sociedade portuguesa ou sucursal, e repatriação dos ganhos através da distribuição de lucros e/ou reservas, ou venda pelos sócios das partes de capital detidas na sociedade portuguesa.

### ■ VENDA DO PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO POR SOCIEDADE PORTUGUESA OU SUCURSAL

Ver, quanto ao tratamento fiscal dos ganhos ou mais-valias obtidos na esfera da sociedade ou sucursal vendedora, o Ponto II *supra*.

#### ■ VENDA DE PARTICIPAÇÃO EM SOCIEDADE IMOBILIÁRIA PORTUGUESA

- As mais-valias obtidas por sócios, pessoas coletivas residentes fiscais em Portugal, ou por pessoas coletivas não residentes que possuam um estabelecimento estável em território português ao qual tais mais-valias sejam imputáveis, são passíveis de tributação, em sede de IRC, à taxa de 21%, a que acrescem as Derramas Municipal e Estadual (ver Ponto II *supra*).
- As mais-valias obtidas por sócios, pessoas coletivas não residentes fiscais em Portugal, e que não possuam um estabelecimento estável em território português ao qual tais mais-valias possam ser imputáveis, são tributadas à taxa de 25%. Contudo, neste último caso, quando seja aplicável acordo de dupla tributação celebrado por Portugal que preveja a tributação exclusiva dessas mesmas mais-valias pelo Estado da residência do beneficiário, as mesmas não serão passíveis de tributação em Portugal.

#### ■ PAGAMENTO DE LUCROS E RESERVAS

- Por sociedade portuguesa a pessoas coletivas não residentes sem estabelecimento estável em território português: taxa de IRC de 25%, com possibilidade de redução da taxa de retenção na fonte quando seja aplicável acordo de dupla tributação, ou isenção, desde que cumpridas determinadas condições (participação => 5% detida há mais de 24 meses, sendo que de acordo com a Proposta de Lei do Orçamento do Estado para 2016, estes limiares passam a ser de 10% e 12 meses, respetivamente).
- Por sociedade portuguesa a pessoas coletivas residentes ou não residentes com estabelecimento estável em território português: tributados em sede de IRC com possibilidade de dispensa de retenção na fonte e crédito de imposto.
- Por sucursal em Portugal à «casa-mãe»: não sujeitos a IRC.

## IMPOSTO DO SELO

A transmissão de participações sociais não se encontra sujeita a Imposto do Selo.

## IVA

A transmissão de participações sociais está isenta de IVA.

*Os aspetos fiscais acima descritos aplicam-se, de um modo geral, às sociedades e sucursais que operam em Portugal e que não se encontram sujeitas ao regime de transparência fiscal em sede de IRC. Além destes casos, existem ainda outros veículos de investimento imobiliário passíveis de ser equacionados. A informação transmitida é assumidamente de natureza muito genérica, não dispensando a sua confirmação caso a caso.*



## Como pode PLMJ ajudar?

Os Advogados que integram a Área de Prática de Direito Fiscal de PLMJ encontram-se habilitados a prestar assistência jurídica relativamente ao:

DESENHO DA ESTRUTURA DE INVESTIMENTO.

APOIO NA CONSTRUÇÃO DO MODELO DINÂMICO DO *BUSINESS PLAN*, CONSIDERANDO A MATURIDADE PREVISTA DO PROJETO.

APOIO NA IMPLEMENTAÇÃO DO PROJETO EM TODAS AS FASES E CONSIDERANDO OS DIVERSOS INTERVENIENTES.

APOIO EM TODO O PROCESSO DE *DUE DILIGENCE*, CÁLCULO DO PAGAMENTO E REEMBOLSO DE TAXAS E IMPOSTOS, CONTENCIOSO TRIBUTÁRIO E *COMPLIANCE* FISCAL EM GERAL.

## key contacts



**NUNO CUNHA BARNABÉ**

Sócio, Coordenador da Área de Prática de Direito Fiscal - Lisboa  
Tel.: (+351) 213 197 343  
[ncb@plmj.pt](mailto:ncb@plmj.pt)



**JOÃO MAGALHÃES RAMALHO**

Sócio da Área de Prática de Direito Fiscal - Lisboa  
Tel.: (+351) 213 197 369  
[jmr@plmj.pt](mailto:jmr@plmj.pt)



**SERENA CABRITA NETO**

Sócia da Área de Prática de Direito Fiscal - Lisboa  
Tel.: (+351) 213 197 567  
[scn@plmj.pt](mailto:scn@plmj.pt)



**MIGUEL C. REIS**

Sócio da Área de Prática de Direito Fiscal - Porto  
Tel.: (+351) 226 074 235  
[mjcr@plmj.pt](mailto:mjcr@plmj.pt)

*“It is a pleasure to work with these lawyers; they have deep expertise and provide clear and structured advice.”*

*Client reference from Chambers and Partners.*

## Prémios e Reconhecimentos

### MELHOR SOCIEDADE DE ADVOGADOS IBÉRICA

*The Lawyer European Awards 2015, 2012*



### MELHOR SOCIEDADE DE ADVOGADOS PORTUGUESA

*Who's Who Legal 2016, 2015, 2011-2006*

*Chambers European Excellence Awards 2014, 2012, 2009, Top Ranked 2017-2015*



### TOP 50 - SOCIEDADES DE ADVOGADOS MAIS INOVADORAS DA EUROPA

*Financial Times - Innovative Lawyers Awards 2016-2011*



Os Advogados que integram a Área de Prática de Direito Fiscal são internacionalmente reconhecidos como líderes.



## O MUNDO PLMJ NUM ÚNICO PORTAL

Visite [www.plmj.com](http://www.plmj.com) e registe-se para ter acesso a divulgação de notas informativas, guias de investimento, seminários, conferências, *business breakfasts*, exposições e muitas outras notícias e eventos do seu interesse.



ANGOLA • CAPE VERDE • GUINEA-BISSAU • MOZAMBIQUE • PORTUGAL • SÃO TOMÉ AND PRÍNCIPE  
REP OFFICES: CHINA/MACAO • SWITZERLAND • UNITED KINGDOM

