

ANÁLISE
DA OCC

MANUELA ROSÁRIO
Consultora da Ordem dos
Contabilistas Certificados
comunicacao@occ.pt

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.

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

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.

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).

Aqui, são apuradas "duas mais-valias":

**Sempre que o
empresário afete
o imóvel e o venda
mais tarde, no ano
da venda, tais
operações dão
origem a
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 empresarial¹.

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.

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.

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. ■

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