



ID: 70151919

27-06-2017

OPINIÃO

ANÁLISE
DA OCC

MARCO DA SILVA NOBRE
Consultor da Ordem dos
Contabilistas Certificados
comunicacao@occ.pt

Obras de remodelação em propriedade alheia

Relativamente ao IVA suportado nas obras de remodelação de um armazém, pode exercer o direito à dedução do imposto.

O presente artigo tem por âmbito abordar o conceito de obras/benfeitorias realizadas em imóveis (por exemplo, um armazém, uma loja, a sede social, etc.), que não são propriedade das empresas, mas são arrendadas por estas para prosseguirem as suas atividades comerciais.

Neste contexto, vamos abordar o cenário de obras de remodelação de um armazém, que não é propriedade da empresa em causa (imóvel de propriedade alheia).

Importa, numa primeira fase, aferir se estamos perante despesas que devem ser capitalizadas, ou, se, por outro lado, estamos perante meros gastos do período e não decorre de tais despesas o aumento da vida útil dos itens, mas sim a mera manutenção de itens existentes.

Tratando-se de gastos relacio-

nados com a prestação de serviços de construção civil, que não satisfaçam todos os critérios para serem considerados como uma grande reparação (ativo), então estes dispêndios devem ser reconhecidos diretamente em gastos do período, numa subconta "6226 - Conservação e Reparação", onde se irá registar, quer a compra de materiais quer a compra de serviços.

Por sua vez, caso as referidas obras incorram no sentido de que sendo a sua utilização no âmbito da atividade comercial terá uma duração superior a um ano, pelo que este dispêndio será o retorno de rendimentos que a mesma irá gerar, podendo os itens ser individualizados. Sendo tais despesas capitalizadas, então, a sua depreciação irá gerar gastos ao longo da vida útil dos itens.



Rodrigo Garrido/Reuters

Assim, se as obras de remodelação de um armazém reunirem os critérios para serem consideradas como um ativo, na medida em que seja provável que originem bene-

fícios económicos futuros e que são fiavelmente mensuráveis, deverão ser objeto de capitalização, ou seja, reconhecidas como ativo fixo tangível.

Contabilmente deve-se registar as obras na conta "432 - Ativos Fixos Tangíveis - Edifícios" e outras construções, por exemplo, conta "432X - Obras e benfeitorias em edifícios de propriedade alheia". Enquanto as obras estiverem em curso deverão tais dispêndios ser registados numa subconta da conta "453 - Ativos fixos tangíveis em curso".

Em sede de IRC, serão fiscalmente aceites os gastos e as perdas incorridas ou suportadas pelo sujeito passivo para obter ou garantir os rendimentos sujeitos a imposto.

Em termos fiscais, de acordo com o Regime das Depreciações e Amortizações, as taxas de depreciação ou amortização são calculadas com base no correspondente período de utilidade esperada.

Relativamente ao IVA suportado nas obras de remodelação de um armazém, pode exercer o direito à dedução do imposto, mesmo sendo num edifício de propriedade alheia, desde que se verifiquem os condicionamentos do direito à dedução. ■