

# A nova tributação do património e seus efeitos na tributação do rendimento<sup>(\*)</sup>

por José Alberto Pinheiro Pinto

Economista. Professor auxiliar convidado da Faculdade de

Economia do Porto e da Universidade Católica Portuguesa

*José Alberto Pinheiro Pinto*

Economista. Professor auxiliar convidado da Faculdade de

Economia do Porto e da Universidade Católica Portuguesa

Este artigo pretende analisar os efeitos da nova tributação do património sobre a tributação do rendimento, nomeadamente no que diz respeito ao novo regime de tributação das transmissões onerosas de imóveis.

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 26/2003, de 30 de Julho, o Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, procedeu à reforma da tributação do património, aprovando os Códigos do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (CIMT), revogando os Códigos do Imposto Municipal de Sisa e do Imposto sobre as Sucessões e Doações (CIMSISD) e da Contribuição Autárquica (CCA), estendendo o campo de incidência do Código do Imposto do Selo (CIS) a transmissões gratuitas e procedendo a várias alterações de diversa legislação tributária conexa com a reforma empreendida.

Sucede que os efeitos desta reforma não se circunscrevem ao património propriamente dito, tendo-se estendido à própria tributação do rendimento.

É precisamente este o tema que pretendemos abordar neste trabalho.

Importa distinguir, nesta matéria, entre tributação do rendimento das pessoas singulares (IRS) e tributação do rendimento das pessoas colectivas (IRC), pois as regras aplicáveis a cada um destes impostos são naturalmente diferentes.

No domínio do IRS, os ganhos susceptíveis de serem apurados com a transmissão onerosa de direitos reais sobre bens imóveis podem ser integrados na categoria B (por constituirem rendimentos empresariais) ou na categoria G (por serem mais-valias). A diferença estará, como se sabe, na intencionalidade havida aquando da aquisição dos direitos transmitidos. Se a intenção que presidiu à compra foi a de vir a obter um ganho com a alienação, mesmo que se trate de um acto isolado, o ganho será tido como rendimento empresarial. Se tal intenção não existir, teremos um ganho "trazido pelo vento", qualificável como mais-valia.

Quando estamos perante uma mais-valia, estabelece o n.º 4 do artigo 10.º do Código do IRS, na sua alínea a), que o ganho é constituído "pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição".

O valor de realização está definido no n.º 1 do artigo 44.º, como sendo:

- "a) No caso de troca, o valor atribuído no contrato aos bens ou direitos recebidos, ou o valor de mercado, quando aquele não exista ou este for superior; acrescidos ou diminuídos, um ou outro, da importância em dinheiro a receber ou a pagar;

- b) No caso de expropriação, o valor da indemnização;
- c) No caso da afectação de quaisquer bens do património particular do titular de rendimentos da categoria B a actividade empresarial e profissional, o valor de mercado à data da afectação;
- d) No caso de valores mobiliários alienados pelo titular do direito de exercício de warrants autónomos de venda, e para efeitos da alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º, o preço de mercado no momento da exercício;
- e) Tratando-se de bens ou direitos referidos na alínea d) do n.º 4 do artigo 24.º, quando não exista um preço ou valor previamente fixado, o valor de mercado na data referida;
- f) Nos demais casos, o valor da respectiva contraprestação".

Sucede que, nas situações que ora nos ocupam – alienações de direitos reais sobre bens imóveis – o n.º 2 do mesmo artigo 44.º dispõe o seguinte:

"Nos casos das alíneas a), b) e f) do número anterior, tratando-se de direitos reais sobre bens imóveis, prevalecerão, quando superiores, os valores por que os bens houverem sido considerados para efeitos de liquidação de IMT ou, não havendo lugar a esta liquidação, os que devesssem ser, caso fosse devida".

Esta disposição já existia antes da publicação do Decreto-Lei n.º 287/2003, apenas se tendo procedido, através do disposto no n.º 2 do seu artigo 28.º, à substituição da referência ao imposto municipal de sisa pela referência ao IMT.

No entanto, não pode dizer-se, na prática, que não tenha havido qualquer alteração na disciplina aplicável na quantificação do valor de realização, uma vez que, como se sabe, existe no novo regime a pretensão de aproximar muito mais os valores de avaliação dos valores de mercado dos bens.

Assim, se é verdade que, até agora, os valores patrimoniais eram tão baixos que por regra se situavam muito aquém dos valores de mercado (e mesmo dos valores declarados, que, como se reconhece, eram geralmente inferiores aos praticados), é de admitir que a situação se venha a alterar no futuro, por força da referida aproximação aos valores de mercado.

Torna-se, por isso, mais provável a aplicação prática da disposição do n.º 2 do artigo 44.º do Código do IRS, por existirem potencialmente muitas situações em que os valores aplicáveis para efeitos de tributação em IMT se revelem superiores aos declarados.



## Fiscalidade

Além disso, os valores patrimoniais mantinham-se inalterados quando ocorriam transmissões de propriedades, o que permitia, até em face das situações inflacionistas que fomos vivendo, um afastamento cada vez maior entre os valores patrimoniais e os valores de mercado.

A situação passou a ser muito diferente com a disposição do n.º 1 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 287/2003, que diz textualmente:

*"Enquanto não se proceder à avaliação geral, os prédios urbanos já inscritos na matriz serão avaliados, nos termos do CIMI, aquando da primeira transmissão ocorrida após a sua entrada em vigor, sem prejuízo, quanto a prédios arrendados, do disposto no artigo 17.º"*

Resulta deste preceito que, a partir do início deste ano, sempre que for transmitido um prédio urbano, será o mesmo avaliado de acordo com as novas regras do CIMI, valendo essa avaliação para efeitos de determinação do valor de realização para cálculo de mais-valias em IRS.

Antevê-se, pois, um crescimento substancial das situações a que, em termos práticos, pode ser aplicado o disposto no n.º 2 do artigo 44.º do Código do IRS.

Quanto ao valor de aquisição, é feita distinção entre aquisições a título gratuito (artigo 45.º) e aquisições a título oneroso (artigo 46.º).

O artigo 45.º do Código do IRS diz textualmente o seguinte:

*"1 - Para a determinação dos ganhos sujeitos a IRS considera-se valor de aquisição, no caso de bens ou direitos adquiridos a título gratuito, aquele que haja sido considerado para efeito de liquidação do imposto do selo.*

*2 - Não havendo lugar à liquidação do imposto referido no número anterior, considerar-se-ão os valores que lhe serviriam de base, caso fosse devido, determinados de harmonia com as regras próprias daquele imposto".*

Este preceito, embora não tenha sofrido alteração (que não, obviamente, a substituição da referência ao imposto sobre as sucessões e doações pela referência ao imposto do selo) acabará também por ver a sua aplicação prática substancialmente modificada.

É que até aqui, como vimos, a mudança de titularidade de um imóvel, fosse a título oneroso, fosse a título gratuito, não tinha qualquer reflexo no valor patrimonial pré-fixado.

Por outro lado, o imposto sobre as sucessões e doações incidia sobre o valor patrimonial à data da transmissão.

As coisas modificaram-se agora radicalmente, já que, havendo transmissão do imóvel, o mesmo vai ser avaliado com base nas regras definidas no CIMI, alterando-se, assim, o respectivo valor patrimonial tributário.

E será esse novo valor que, nos termos do n.º 1 do transrito artigo 45.º, irá funcionar como valor de aquisição para efeitos de determinação de futuras mais-valias tributáveis.

Saliente-se que a isenção concedida às transmissões gratuitas operadas em favor do cônjuge, de ascendentes ou de descendentes, prevista na alínea e) do artigo 6.º do CIS, não impede a aplicação de regras idênticas, face ao que se dispõe no n.º 2 do artigo 45.º, que aíris também reproduzimos.

Trata-se de evolução favorável em relação aos contribuintes abrangidos por essa isenção, uma vez que, para além de deixarem de ser tributados pelas aquisições, vêem alterado o valor patrimonial tributário dos bens que gratuitamente adqui-

riram, fazendo com que se reduzam as mais-valias decorrentes da alienação futura desses bens.

Claro que, enquanto a alienação não se verificar, acabam por ser penalizados pelo aumento do IMI derivado da actualização do valor patrimonial tributário.

Se a aquisição dos bens alienados tiver sido feita a título oneroso, aplica-se, como referimos, o artigo 46.º do Código do IRS, cujos n.º 1 e 2 passamos a transcrever:

*"1 - No caso da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º, se o bem imóvel houver sido adquirido a título oneroso, considera-se valor de aquisição o que tiver servido para efeitos de liquidação do IMT.*

*2 - Não havendo lugar à liquidação do IMT, considera-se o valor que lhe serviria de base, caso fosse devido, determinado de harmonia com as regras próprias daquele imposto."*

Como se vê, as regras aplicáveis na determinação do valor de aquisição para efeitos de apuramento de mais-valias em IRS são as aplicáveis na liquidação de IMT (antes, do imposto municipal de sisa).

Ora, quanto ao IMT, a regra está definida no n.º 1 do artigo 12.º do respectivo Código, que diz:

*"O IMT incidirá sobre o valor constante do acto ou do contrato ou sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis, consoante o que for maior."*

A questão é, pois, semelhante à que surge quanto ao valor de realização, já analisada.

O valor a considerar como de aquisição apenas será o constante do acto ou do contrato se este não for inferior ao valor patrimonial do imóvel. Caso contrário, o valor a tomar será este.

Não houve, pois, também aqui, nenhuma alteração legislativa na sequência da reforma da tributação do património.

Não obstante, é previsível que, atendendo às novas regras de avaliação previstas no CIMI, passe a ser muito mais provável que, nas situações concretas, o valor patrimonial tributário venha a ser superior ao valor constante da escritura de venda dos imóveis. E, nesses casos, o valor a tomar como de aquisição para efeitos de apuramento de mais-valias em IRS será, não o valor declarado, mas o valor patrimonial tributário.

Poder-se-á entender que esta é a solução mais justa para o problema, porquanto, se para efeitos de IMT prevalece o valor patrimonial tributário sobre o valor declarado, é razoável e coerente que se tome o mesmo valor como base para o apuramento de mais-valias futuras com a alienação do imóvel.

É este, pois, o regime aplicável no caso de a alienação de imóveis por parte de pessoas singulares dar origem a mais-valias.

Se, diferentemente, a aliciação conduzir ao apuramento de rendimentos empresariais, o enquadramento é muito diferente, tendo sido objecto de alteração com a recente reforma da tributação do património.

Inicialmente, quando os rendimentos comerciais e industriais constituíam a categoria C do IRS, existia uma remissão das regras de determinação do rendimento tributável dessa categoria para o Código do IRC (que na altura se situava no artigo 29.º do Código do IRS).

E, no Código do IRC, não existia qualquer disposição que, no caso de bens imóveis, mandasse optar pelos valores patrimoniais ou de matriz, independentemente de serem maio-



res ou menores que os valores declarados nas transações. O que relevava eram tão-só os valores contabilísticos, que mais não eram que os valores históricos das operações.

Mais tarde, aquando da criação do regime simplificado de tributação, a remissão das regras aplicáveis na determinação dos rendimentos empresariais (agora na categoria B) foi modificada, no sentido de afastar a remissão em relação a rendimentos abrangidos por aquele regime. Compreende-se este tipo de alteração, atendendo ao modo como é determinado o lucro tributável no regime simplificado.

Agora, com a reforma da tributação do património, foi introduzida importante alteração no Código do IRS relacionada com a alienação de bens imóveis.

Estamos a referir-nos ao aditamento a esse Código do artigo 31.º-A, em cujo n.º 1 se dispõe o seguinte:

*"Em caso de transmissão onerosa de direitos reais sobre bens imóveis, sempre que o valor constante do contrato seja inferior ao valor definitivo que servir de base à liquidação do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis, ou que serviria no caso de não haver lugar a essa liquidação, é este o valor a considerar para efeitos da determinação do rendimento tributável".*

Trata-se, como se vê, de disposição com efeito semelhante ao das já analisadas no domínio das mais-valias, em particular da contida no n.º 2 do artigo 44.º.

Vai-se, aliás, mais além, quando, no n.º 3 do mesmo artigo 31.º-A, se estabelece que "o disposto no n.º 1 não prejudica a consideração de valor superior ao ai referido quando a Direcção-Geral dos Impostos demonstre que esse é o valor efectivo da transacção". Claro que, para que esta disposição possa ser aplicada, é exigido à Direcção-Geral dos Impostos que prove que o valor efectivo da transacção é superior ao valor definitivo que tiver servido de base à liquidação do IMT.

Note-se que, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo que vimos analisando, o valor definitivo que servir de base à liquidação do IMT, quando superior ao valor declarado, é também o considerado para efeitos de:

- Quantificação do limite até ao qual os rendimentos não resultantes de uma prática previsível ou reiterada são considerados provenientes de actos isolados (n.º 3 do artigo 3.º do Código do IRS);
- Determinação do volume de vendas e do valor ilíquido dos restantes rendimentos da categoria B para efeitos de enquadramento no regime simplificado (n.º 2 a 6 do artigo 28.º do Código do IRS);
- Apuramento do rendimento tributável no regime simplificado (n.º 2 a 6 do artigo 31.º do Código do IRS).

Como é previsível que o conhecimento do valor definitivo do imóvel venha a demorar, vindoa ocorrer já depois de expirado o prazo de entrega da declaração de rendimentos do sujeito passivo, o n.º 2 do artigo 31.º-A do Código do IRS diz o seguinte:

*"Para execução do disposto no número anterior, se à data em que for conhecido o valor definitivo tiver decorrido o prazo para a entrega da declaração de rendimentos a que se refere o artigo 57.º, deve o sujeito passivo proceder à entrega daquela declaração no prazo estabelecido no n.º 2 do artigo 60.º".*

No caso de empresários em nome individual que comercializem imóveis em número significativo, admitimos que

este procedimento venha a tornar-se bastante complexo, podendo impor a entrega de um número elevado de declarações de rendimentos de substituição, com as naturais complicações associadas.

Analisadas que estão as implicações do novo regime de tributação do património na tributação do rendimento das pessoas singulares, passemos às respectivas implicações em IRC.

Tradicionalmente, como já dissemos, a tributação assenta em valores contabilísticos, sendo irrelevante o facto de o valor patrimonial dos imóveis transacionados ser maior ou menor que o praticado.

Modificação importante se deu, entretanto, com o Decreto-Lei n.º 287/2003, que introduziu no Código do IRC o artigo 58.º-A, que, no seu n.º 1, estabelece uma norma orientadora no domínio das transacções de bens imóveis.

Diz assim esse n.º 1:

*"Os alienantes e adquirentes de direitos reais sobre bens imóveis devem adoptar, para efeitos da determinação do lucro tributável nos termos do presente Código, valores normais de mercado que não poderão ser inferiores aos valores patrimoniais tributários definitivos que serviram de base à liquidação do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) ou que serviriam no caso de não haver lugar à liquidação deste imposto".*

É sempre possível, de qualquer modo, que o valor constante do contrato seja inferior ao valor patrimonial definitivo do imóvel.

Nesse caso, aplica-se o disposto nos n.º 2 e 3 do artigo 58.º-A, que passamos a transcrever:

*"2 - Sempre que, nas transmissões onerosas previstas no número anterior, o valor constante do contrato seja inferior ao valor patrimonial tributário definitivo do imóvel, é este o valor a considerar pelo alienante e adquirente, para determinação do lucro tributável.*

*3 - Para aplicação do disposto no número anterior:*

*a) O sujeito passivo alienante deve efectuar uma correção, na declaração de rendimentos do exercício a que é imputável o proveito obtido com a operação de transmissão, correspondente à diferença positiva entre o valor patrimonial tributário definitivo do imóvel e o valor constante do contrato;*

*b) O sujeito passivo adquirente, desde que registe contabilisticamente o imóvel pelo seu valor patrimonial tributário definitivo, deve tomar tal valor para a base de cálculo das reintegrações e para a determinação de qualquer resultado tributável em IRC relativamente ao mesmo imóvel".*

Estas disposições não são coerentes entre si, razão que nos leva a acreditar que virão a ser modificadas.

O que se diz muito claramente no n.º 2 é que, no caso de o valor constante do contrato ser inferior ao valor patrimonial tributário definitivo do imóvel, é este, sem quaisquer condicionantes, o valor a considerar, quer pelo alienante, quer pelo adquirente, para a determinação do lucro tributável.

Daqui decorre, em relação ao sujeito passivo alienante, a necessidade de corrigir extra-contabilisticamente o seu resultado tributável, aumentando-o de uma quantia igual à diferença (positiva, claro) entre o valor patrimonial definitivo do imóvel e o valor constante do contrato.



### Fiscalidade

É isso, efectivamente, que se diz na alínea a) do n.º 3 do artigo 58.º-A, atrás transcrito.

A complexidade e a incoerência a que fizemos referência surgem em relação ao sujeito passivo adquirente, a propósito do que vem dito na alínea b) do mesmo n.º 3.

Depois de no n.º 2 se ter dito que, no caso de o valor constante do contrato ser inferior ao valor patrimonial tributário definitivo do imóvel, é este que conta para o adquirente, sem qualquer limitação ou condicionamento, a alínea b) do n.º 3 sugere que só é assim se o sujeito passivo adquirente registar contabilisticamente o imóvel pelo seu valor patrimonial tributário definitivo.

Suscitam-se, assim, duas questões, para as quais francamente não temos resposta.

Por um lado, há que perguntar se é possível registar o imóvel na contabilidade, não pelo seu valor histórico de aquisição, mas pelo seu valor patrimonial tributário.

Se esta hipótese for concretizada, estaremos, em nosso entender, a desrespeitar o POC, que manda acolher o princípio do custo histórico, segundo o qual os activos devem ser registados pelo valor efectivo de aquisição ou de produção.

Ora, de harmonia com o disposto no próprio Código do IRC – alínea a) do n.º 3 do artigo 17.º –, a contabilidade deve “estar organizada de acordo com a normalização contabilística”.

Não se vê, pois, como registar o imóvel na contabilidade por um valor diferente (superior, no caso) do valor histórico de aquisição.

Mas, se se entender que o registo é possível, faltará definir qual a contrapartida. Será uma conta de proveitos e ganhos? Ou será uma conta de capital próprio?

Em qualquer das hipóteses, estaremos perante variações patrimoniais positivas (reflectidas no resultado do exercício, no primeiro caso, e não reflectidas no mesmo resultado, no segundo) que não estão excluídas de tributação no Código do IRC.

Mas será que em tal caso se pretende tributar a variação patrimonial positiva decorrente do registo do imóvel por valor superior ao valor de aquisição?

Pode entender-se que sim, uma vez que, para efeitos fiscais – seja de reintegrações ou amortizações, seja de apuramento de mais ou menos-valias, seja de apuramento de qualquer outro tipo de resultado – o imóvel passa a ser considerado pelo valor patrimonial tributário definitivo.

Assim, a diferença entre o valor patrimonial tributário definitivo e o valor de aquisição constituiria proveito na data do registo da aquisição (ou em data posterior, uma vez que em princípio aquele valor só mais tarde será conhecido), acabando a mesma diferença por se reflectir nos custos posteriormente, à medida que o imóvel for sendo reintegrado ou amortizado ou quando for vendido.

Sendo estes custos fiscalmente aceites, pode entender-se que será lógico que também o proveito deva ser tributado.

Só que a situação não é assim tão simples.

Na verdade, a ser assim, não teriam os sujeitos passivos qualquer vantagem – bem pelo contrário – em reconhecer contabilisticamente o imóvel pelo valor patrimonial tributário definitivo, em vez do valor de aquisição. Acabariam, de facto, por ser financeiramente prejudicados, pois apurariam proveitos e custos iguais entre si, mas em que os primeiros surgiram antes dos segundos.

É de admitir, pois, que não se pretenda tributar a variação patrimonial positiva em apreço, embora sejam ulteriormente aceites os custos registados com base no valor patrimonial tributário, que tem subjacente essa variação patrimonial positiva.

E esta opção teria, quanto a nós, todo o sentido, porquanto, apesar de o imóvel ter sido adquirido por valor inferior ao patrimonial tributário definitivo, o IMT é liquidado e pago por esse valor, e não pelo valor efectivo de aquisição.

Aliás, a situação é similar à que vimos em relação ao IRS.

Pode dizer-se, dentro de um certo ponto de vista, que a diferença entre o valor patrimonial tributário definitivo e o respectivo valor de aquisição já foi tributada em IMT, pelo que nem teria sentido tributá-la de novo, agora em IRC.

Por isso nos parece fazer todo o sentido que o proveito em que se traduz a relevação contabilística da diferença em questão não seja tributado em IRC e, não obstante, seja fiscalmente tomado como valor do imóvel para efeitos de apuramento de qualquer tipo de resultados associados a esse imóvel, o valor patrimonial tributário definitivo.

Exige-se, de qualquer modo, se for este o entendimento a aplicar, que o Código do IRC preveja expressamente a exclusão da tributação dessa variação patrimonial positiva.

Independentemente da resposta que venha a ser dada a esta questão, subsiste uma outra, qual seja, a de saber se, no caso de o sujeito passivo adquirente optar por registar o imóvel pelo valor de aquisição – não o “corrigindo”, assim, para o valor patrimonial tributário definitivo –, este valor tem ou não relevância para efeitos de IRC.

É que, como vimos, não existe coerência entre o disposto no n.º 2 do artigo 58.º-A do Código do IRC, que estabelece que o valor patrimonial tributário definitivo, quando superior ao valor contratual, é o que deve ser considerado, e a alínea b) do n.º 3 do mesmo artigo, que faz depender essa consideração do respectivo registo contabilístico (e com a particularidade de não clarificar o tratamento a dar à diferença de valores).

Preferiríamos que o valor patrimonial tributário pudesse contar para efeitos de IRC sem que subjacente tivesse que estar o registo contabilístico desse valor.

Na verdade, até pela ofensa do princípio do custo histórico que um tal registo implica, entendemos que a consideração do valor patrimonial tributário deveria ser assumida extra-contabilisticamente, pela via da correção das reintegrações ou amortizações e do cálculo das mais ou menos-valias fiscais.

Talvez o problema esteja na disposição do n.º 3 do artigo 1.º do Decreto Regulamentar n.º 2/90, de 12 de Janeiro, segundo a qual “as reintegrações e amortizações só são aceites para efeitos fiscais quando contabilizadas como custos ou perdas do exercício a que respeitam”.

Admitimos que uma norma desse tipo já não tenha hoje justificação, não custando a aceitar que possam ser fiscalmente reconhecidas (no quadro 07 da declaração modelo 22 do IRC) reintegrações e amortizações que, no todo ou em parte, não tenham sido objecto de relevação contabilística.

Esperamos, pois, que esta temática seja reappreciada, procedendo-se, se assim for entendido, à alteração do teor do artigo 58.º-A do Código do IRC, para evitar a incoerência que apontámos, e, bem assim, a outras alterações legislativas que se imponham para um tratamento mais adequado das matérias que versámos ao longo do presente trabalho.

<sup>17</sup> Artigo publicado no “Boletim do Conselho Distrital do Porto da Ordem dos Advogados” – Junho 2004/Dezembro 2004.

# Ainda o artigo 58.º-A

## do Código do IRC

O artigo 58.º-A do Código do IRC tem dado azo a muitas discussões. Neste texto defende-se a sua revisão, no sentido de passar a prever que a solução fiscal nele acolhida para o valor do bem em relação ao adquirente não tenha qualquer interferência no registo contabilístico da aquisição.

Por José Alberto Pinheiro Pinto

**H**á, geralmente, controvérsia em torno dos assuntos contabilísticos e fiscais, tendo em conta a sensibilidade de cada pessoa, os objectivos prosseguidos, a experiência prática de cada um, etc. Por vezes, porém, as divergências resultam da adopção de diferentes pressupostos de análise.

É isso que, quanto a nós, acontece com a apreciação do já famoso artigo 58.º-A do Código do IRC.

Sobre ele já nos pronunciámos em artigo publicado no *Boletim do Conselho Distrital do Porto da Ordem dos Advogados*, de Julho/Dezembro de 2004, mais tarde reproduzido no *Jornal de Contabilidade* da APOTEC, n.º 340, de Julho de 2005.

O mesmo tema mereceu igualmente uma apreciação do Conselho Técnico da Câmara dos Técnicos Oficiais de Contas (CTOC) e do Conselho Científico da APOTEC, não tendo, porém, sido abordado em qualquer texto da Comissão de Normalização Contabilística.

As opiniões normalmente expressas sobre o assunto têm convergido no sentido de não aceitarem o reflexo contabilístico da medida anti-abuso em que o preceito em causa se traduz, no tocante aos adquirentes de bens imóveis – dado que, quanto aos alienantes, os reflexos são apenas fiscais, não interfirindo, como é desejável, com os produtos da informação contabilística.

Na verdade, a exigência contida na alínea b) do n.º 3 do artigo 58.º-A só pode compre-

ender-se num quadro em que se parta de dois pressupostos que, em nosso entender, se mostram inadequados.

São os seguintes:

- Por um lado, a consideração de que se mantém, e presumivelmente manterá no futuro, a situação passada de forte divergência nas declarações dos sujeitos passivos dos valores declarados em relação aos valores efectivamente praticados;
- Por outro lado, a aceitação da mistura dos aspectos contabilístico e fiscal do problema. Não nos parece desejável assentar uma posição destas nos dois pressupostos que acabamos de referir.

É inegável que no passado os valores declarados nas escrituras públicas de compra e venda de bens imóveis eram normalmente inferiores aos valores efectivamente praticados ou reais.

Temos dúvidas, de qualquer modo, de que essa generalizadíssima subavaliação dos valores declarados envolvesse um grau de injustiça tão elevado como pode parecer à primeira vista.

É que, por um lado, a taxa da sisa era exageradíssima (confiscatória, diríamos nós), o que resultava já da consciência que o legislador teria de que os valores declarados também não eram os verdadeiros.

Por outro lado, quanto mais generalizada e equilibrada for a fuga aos impostos, menor é o grau de injustiça que essa fuga representa.



José Alberto Pinheiro Pinto  
• Economista  
• Professor auxiliar convidado da Faculdade de Economia do Porto e da U. Católica Portuguesa

Por brincadeira (mas a sério), costumávamos dizer que se porventura todos os contribuintes declarassem metade dos valores efectivamente praticados nas aquisições de imóveis, a sisa seria o imposto mais justo do mundo. E continuamos a pensar que assim seria, pois a justiça tem a ver com valores relativos e não com valores absolutos.

Claro que é sempre censurável manter um sistema fiscal que se baseie na tributação dos valores declarados pelos contribuintes, no pressuposto de que tais valores são inferiores aos reais, mantendo, por isso, taxas exageradas por tais razões. É que sempre acaba por se sobrecarregar alguns – ainda que poucos –, quais sejam os que por qualquer motivo não podem, não sabem ou não querem evadir-se à tributação.

Crêmos que até aqui não há grandes dúvidas.

O mesmo parecer não acontecer já em relação aos efeitos da reforma da tributação do património recentemente levada a cabo. Pode haver quem entenda que esse estado de coisas, em termos de divergência entre valores declarados e valores reais, vai manter-se, apesar dessas profundas alterações legislativas.

Não é essa, no entanto, a nossa convicção. Pensamos, aliás, que um dos grandes méritos – o maior de todos, talvez – desta reforma consistiu precisamente em "empurrar" os contribuintes para declarações verdadeiras (ou próximas delas), sem recurso a uma via repressiva.

Na verdade, como seria possível em termos práticos acabar com o quadro que há muitas décadas vigorava, de generalizada declaração dos valores dos imóveis (muito) abaixo dos valores praticados nas respectivas transacções?

Sendo certo que as ações de sensibilização estão normalmente voltadas ao fracasso – pois toda a gente está de acordo com elas, desde que se apliquem apenas aos outros –, poderia recorrer-se a uma via repressiva, consistente no agravamento das sanções aplicáveis aos (decerto poucos) casos detectados e a uma intensificação da fiscalização, com eventual recurso à quebra do sítio bancário.

Não creemos que essa via pudesse ter grande sucesso, contribuindo até para agravar as injustiças preexistentes, como em muitos outros casos aconteceu. É que o mais natural é que os apanhados nas malhas da fiscalização sejam muito poucos em termos relativos, o que não só não permite que as taxas de tributação possam reduzir-se, como acaba por acentuar as injustiças existentes, pela forte penalização de um número muito reduzido de "azarentos" ou "desastrados".

Claro que a subavaliação dos valores das transmissões de bens imóveis sempre assentou no facto de a mesma trazer vantagens para ambos os intervenientes e não para apenas um deles. O comprador estava interessado na redução da sisa, ao passo que o vendedor podia ocultar lucros, reduzindo assim o IRC ou o IRS da sua eventual distribuição ou até de remunerações que podia deixar de declarar, com efeitos nas próprias contribuições para a Segurança Social.

Ora, a reforma da tributação do património recentemente operada teve em conta este estado de coisas e combateu-o sem necessitar de recorrer a processos repressivos.

Assim, estabelecendo um regime de avaliação tendente a aproximar os valores fiscais dos valores de mercado e estipulando que os valores patrimoniais tributários assim obtidos, sempre que superiores aos valores declarados, eram os utilizáveis para efeitos de tributação, quer do comprador (em IMT), quer do vendedor (em IRS ou em IRC), deixou sem interesse, pelo menos em princípio, para qualquer deles, a declaração de preço inferior ao efectivamente praticado. Se o comprador paga IMT sobre o maior dos valores entre o declarado e o patrimonial tributário, que interesse teria em declarar valor inferior a este? Quanto ao vendedor, a situação é semelhante. Sendo certo que o seu rendimento (empresarial ou mais-valia) é apurado tendo em conta o maior dos dois referidos valores, também nada lhe adiantaria, pelo menos em princípio, declarar valores inferiores aos declarados.

Por isso dissemos que, em nosso entender, a reforma da tributação do património recentemente levada a efecto teve o grande mérito de fomentar a aproximação entre va-



lores declarados e valores reais sem necessidade de recurso a uma via repressiva, antes tendo procurado impedir a manutenção das condições que levavam a que a subavaliação das declarações pudesse trazer vantagens fiscais para ambos os intervenientes.

#### Aproximação dos valores declarados aos valores reais

Cremos, pois, que, neste novo quadro legal, a tendência será (e está a ser) no sentido de grande (ou completa) aproximação entre valores declarados e valores reais.

Para além da constatação por parte das pessoas de que não há vantagem nenhuma em declararem valores inferiores aos efectivamente praticados, pois são sempre tributadas, no mínimo, em função dos valores patrimoniais tributários, acresce que as taxas do IMT são inferiores às que durante muitos anos vigoraram para a sisca.

Assim, apesar de nos parecer que essas taxas ainda são superiores àquelas que devíamos ter, não têm agora o exageradíssimo peso que já tiveram, o que também desmotiva, pelo menos em parte, a tendência que generalizadamente existia para a subdeclaração de valores nas escrituras.

Sendo assim, e dentro daquilo que nos é dado observar, a tendência está a ser no sentido de as declarações passarem a coincidir com os valores reais, ou seja, com os valo-

res efectivamente praticados, independentemente de serem superiores, iguais ou inferiores aos valores patrimoniais tributários. Deve-se, pois, importante passo no sentido da verdade das declarações e, com isso, da verdade dos balanços das entidades que compram ou vendem imóveis e dispõem de contabilidade.

Por isso nos parece, além de ilegal, inopportun a disposição da alínea b) do n.º 3 do artigo 58.º-A do Código do IRC.

E aqui surge a questão do segundo pressuposto de análise a que no início fizemos referência, e com o qual não estamos de acordo. É que há que separar as vertentes contabilística e fiscal.

Quanto a esta, nada temos a opor – bem pelo contrário – a que, no caso de o valor patrimonial tributário ser superior ao valor declarado, seja aquele, e não este, a considerar como valor de aquisição para efeitos da determinação de quaisquer resultados associados ao bem em causa.

De facto, se num caso desses, o IMT é liquidado e pago em relação, não ao valor declarado (presumivelmente, o real), mas ao valor patrimonial tributário, não haveria razão para que, coerentemente, não fosse também este o valor a ter em conta no âmbito da tributação do rendimento.

Sempre foi assim, aliás, em IRS.

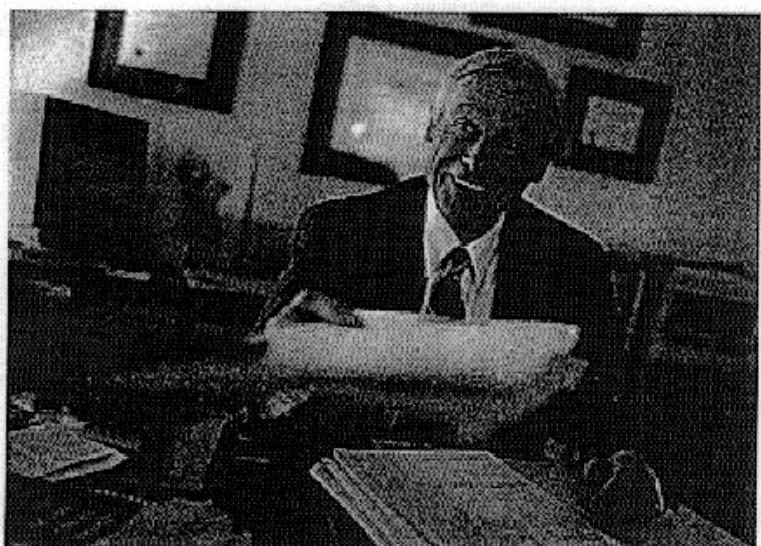
Em IRC, já a situação era diferente, por quanto se entendia que, mesmo num caso desses, a contabilidade se devia sobrepor aos valores fiscais.

De qualquer modo, numa vertente exclusivamente fiscal, achamos perfeitamente compreensível o conteúdo do artigo 58.º-A do Código do IRC, particularmente do seu n.º 2.

Já o mesmo não se passa na vertente contabilística, e daf a nossa profunda discordância em relação ao teor da alínea b) do n.º 3 do mesmo artigo.

Desde logo, importa referir que não havia necessidade de interferir na contabilidade. Poderia (e deveria), na verdade, ter-se optado para o adquirente por uma solução semelhante à acolhida para o alienante na alínea a) do mesmo preceito.

Isto é, poderia (e deveria) ter-se optado por prever que as correcções a efectuar se limi-



tassem à declaração de rendimentos – para isso existe o famigerado quadro 07 –, deixando que a solução a adoptar na contabilidade fosse a mais adequada em termos de princípios contabilísticos.

O mesmo acontece, por exemplo, com o método da equivalência patrimonial, que pode ser seguido na contabilidade, mas que, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 18.º do Código do IRC, não é fiscalmente reconhecido para efeitos de apuramento do lucro tributável. Assim, se for adoptado na contabilidade, haverá que eliminar os seus efeitos no resultado através de correções no quadro 07 da declaração Modelo 22 do IRC, não se vendo nisso qualquer problema. O que não seria admissível era, por exemplo, que o método da equivalência patrimonial fosse proibido em contabilidade pelo simples facto de não ser fiscalmente reconhecido ou que, por ser reconhecido na contabilidade, tivesse obrigatoriamente que ser aceite para efeitos fiscais.

Há, quanto a nós, que manter a independência entre contabilidade e Fiscalidade, sem prejuízo, naturalmente, de uma sã colaboração entre ambas.

Por conseguinte, não haveria impedimento algum – bem pelo contrário – em adoptar a solução fiscal que se pretendia, mas sem se fazer qualquer ingerência na Contabilidade, deixando que esta mantivesse a solução decorrente dos princípios contabilísticos vigentes.

Não obstante, em despacho do director-geral dos Impostos de 3 de Junho de 2005, divulgado através de carta dirigida pela Direcção de Serviços do IRC à Câmara dos Técnicos Oficiais de Contas, sustenta-se a necessidade legal de que, para que o valor patrimonial tributário possa servir para efeitos fiscais, o mesmo deva ser inscrito na contabilidade, relativamente a bens integrados no activo imobilizado.

Invoca-se, na verdade, o teor do n.º 3 do artigo 1.º do Decreto-Regulamentar n.º 2/90, de 12 de Janeiro, segundo o qual «as re integrações e amortizações só são aceites para efeitos fiscais quando contabilizadas como custos ou perdas do exercício a que respeitam».

Pensamos que se deve reflectir na origem desta exigência, no sentido de se concluir

Além prova em contrário, o custo histórico de uma transacção é o valor declarado para essa transacção. Ou seja, para que o valor declarado possa ser abandonado é necessário que se prove que não foi esse o valor efectivo ou historicamente praticado

sobre se ainda terá ou não justificação hoje em dia.

Independentemente dessa reflexão, que deixaremos para outra ocasião, não vemos razão para que, pelo menos nesta situação, se não abra excepção a tal exigência. Nada impede, de facto, que as amortizações e reintegrações dos imóveis em apreço, na parte respeitante à diferença entre o valor patrimonial tributário e o valor efectivo de aquisição, possam ser aceites como custos para efeitos fiscais, por dedução no quadro 07 da declaração Modelo 22 do IRC.

Assim se resolveria completa e eficazmente o problema fiscal sem necessidade de introduzir distorções na contabilidade.

A situação é tanto mais grave quanto é certo que efectivamente a solução que se pretendeu impor não respeita os princípios contabilísticos, nem os tradicionais, nem os legais. É, de facto, inaceitável a seguinte afirmação, contida no primeiro parágrafo do ponto 4 do despacho do director-geral dos Impostos a que atrás fizemos referência: «Se tal facto não for contestado ou não puder ser provado, e no que respeita ao sujeito passivo adquirente, a consequência a extrair é a da assunção tácita de que não foi observado o princípio contabilístico do custo histórico, segundo o qual a aquisição deveria ter sido registada pelo preço efectivamente praticado pelo que as suas demonstrações financeiras pecam por não reunirem todas as características qualitativas necessárias, como sejam a fiabilidade e a neutralidade (vide pontos 4 – Princípios contabilísticos e 3.2 – Características qualitativas) e por não refletirem a imagem verdadeira e apropriada da situação patrimonial e dos resultados».

Ainda que o contribuinte não possa ou não queira demonstrar que o preço praticado numa transacção foi efectivamente o declarado, não pode presumir-se que o não foi,

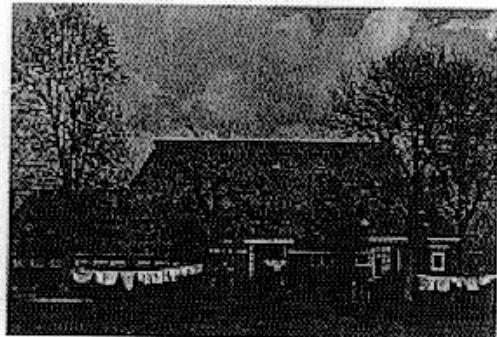
apenas porque a avaliação do bem de acordo com as regras fiscais estabelecidas conduziu a números diferentes.

Até prova em contrário, o custo histórico de uma transacção é o valor declarado para essa transacção. Ou seja, para que o valor declarado possa ser abandonado é necessário que se prove que não foi esse o valor efectiva ou historicamente praticado, não bastando para isso que a aplicação de regras estabelecidas para simples fins fiscais conduza a valores diferentes.

Por outro lado, toma-se no mesmo despacho posição quanto à conta a creditar pela diferença entre o valor patrimonial tributário e o valor declarado, no sentido de ser uma conta do capital próprio.

Significa isso que uma compra de um imóvel por um preço inferior ao valor que vier a ser fixado como valor patrimonial tributário implica que aumente o capital próprio do adquirente, o que viabiliza o aumento do valor do património através de uma simples compra de um imóvel.

No domínio estritamente tributário, entende a Administração Fiscal que a variação patrimonial positiva associada a tal registo não tem qualquer implicação em IRC, dizendo-se a propósito no ponto 7 do despacho que temos vindo a referir: «Por último e no que se refere ao tratamento fiscal – no adquirente – do acréscimo de valor dos bens imóveis resultante da aplicação de regras de avaliação fiscais, refira-se que tal acréscimo determina um aumento no valor dos elementos do activo (matéria-prima, mercadoria, imobilizado corpóreo ou imobilizado financeiro), dando lugar à concorrente inscrição de igual montante numa rubrica do capital próprio.



Tudo se reconduz, pois, ao efeito de uma reavaliação de elementos do activo para um valor patrimonial resultante da aplicação de regras fiscais, devendo por isso ter idêntico tratamento fiscal com a subsunção dessa variação patrimonial positiva ao disposto na última parte da alínea b) do n.º 1 do artigo 21.º do CIRC, o que vale por dizer que não influencia o lucro tributável do exercício em que se manifestar na contabilidade.

Embora concordemos com a não tributação desta variação patrimonial positiva, fazemo-lo por discordância prévia com este tipo de registo, e não tanto pelo inequívoco enquadramento na alínea b) do n.º 1 do artigo 21.º do Código do IRC.

É que esta disposição, ao falar de "mais-valias", parece limitar a sua abrangência aos resultados apurados na alienação de bens do activo imobilizado (conforme definição do n.º 1 do artigo 43.º do mesmo Código), quando é certo que os imóveis em causa podem fazer parte das existências.

Mas mesmo partindo do princípio de que a Administração Fiscal não vai pretender tributar este "ganho" – não o fazendo precisamente porque não se trata de verdadeiro ganho –, discordamos do seu apuramento na contabilidade, quando, para nós, o princípio de que o lucro só se obtém pela venda é muito mais importante em Contabilidade do que em Fiscalidade.

Até podíamos aceitar que em matéria tributária, em determinadas situações, se pudessem tributar "ganhos" obtidos em compras. O mesmo não pode, todavia, acontecer em Contabilidade, por ofensa grave aos tradicionais e legais princípios contabilísticos.

Efectivamente, a valoração de imóveis através, não do custo de aquisição, mas do respectivo valor patrimonial tributário, desrespeita frontalmente os critérios de valorização estabelecidos no Plano Oficial de Contabilidade (POC).

Aliás, o único meio que com dificuldade encontrámos para legitimar a atribuição aos imóveis de um valor diferente do seu custo histórico de aquisição poderia radicar na possibilidade que o POC admite – na linha, como se sabe, da própria 4.ª Directiva da União Europeia – de serem desrespeitadas

disposições suas que contrariem o objectivo da imagem verdadeira e adequada do património e dos resultados da entidade.

Cremos, todavia, que não tem sentido considerar, logo no momento da concretização de uma aquisição, que o bem adquirido tenha um "justo valor" diferente do valor praticado. Que alguns tempos depois isso possa acontecer por força da inflação e da evolução específica dos preços de certos bens, ainda se comprehende. Agora, logo no momento que o bem é adquirido, presumir que o "justo valor" é, não o declarado pelas partes, mas o fixado pela Administração Fiscal, cremos que não tem sentido nenhum.

A menos, naturalmente, que se parte do referido pressuposto – que hoje não nos parece acertado – de que o valor declarado é simulado e que o verdadeiro valor de aquisição terá sido o valor patrimonial tributário do imóvel.

Nessa hipótese, porém, importa reflectir sobre o modo de proceder ao registo contabilístico da aquisição.

Será que, como atrás referimos, esse registo deve envolver o tal ajustamento ao capital próprio, constituindo a variação patrimonial positiva cujo tratamento fiscal tem suscitado dúvidas?

Cremos que não.

Se se admitir como certo que o custo efectivo do bem correspondeu, não ao declarado, mas ao valor patrimonial tributário, então alguém pagou a diferença, que não o adquirente. Provavelmente, terão sido os sócios da empresa, pois não é plausível que o pagamento fosse feito por alguém que não fizesse com a propriedade directa ou indireta do imóvel.

Sendo assim, não se trataria de ajustamento ao capital próprio, mas de um simples crédito dos sócios, correspondente à diferença paga em substituição da empresa.

Por conseguinte, o registo da diferença em suprimentos acabaria por ser a solução mais coerente com a perspectiva assumida na contabilização do imóvel pelo valor patrimonial tributário. Ademais, deixariam de existir os problemas fiscais associados à questão da eventual tributação do ajustamento ao capital próprio.

Claro que não defendemos esta solução, mas apenas não o fazemos por considerarmos que o que não tem sentido é registar o bem por um valor diferente do efectivo valor de aquisição, solução que assenta, quanto a nós, em pressupostos menos ajustados. Por outro lado, se se entender que o valor real ou efectivo de compra é o valor patrimonial tributário, e não o valor declarado pelas partes, outro problema bem delicado se levantaria nos casos – que supomos serão os mais frequentes – em que o valor patrimonial tributário vier a ser inferior ao valor declarado.

Nessas situações, quando estiverem em causa imóveis qualificáveis como existências – mercadorias ou matérias-primas –, se se entender que o valor patrimonial tributário é o valor de mercado do bem, haverá quer registar na contabilidade o respectivo ajustamento de existências, em nome do princípio da prudência.

Será tal ajustamento aceite como custo para efeitos de IRC? Parece que sim, pois a situação tem perfeito enquadramento no n.º 1 do artigo 36.º

Não cremos que este raciocínio esteja correcto, não porque não seja isso que decorre deste preceito, mas tão-só porque não é razoável considerar o valor patrimonial tributário como valor de mercado. Isto, quanto a nós, quer seja superior ao valor declarado, quer seja inferior a esse valor.

O valor patrimonial tributário tem a origem que tem, tem o significado e os objectivos que tem, mas não pode ter dignidade contabilística, nem isso, como vimos, é necessário.

Dai que reiteremos os desejos de que o artigo 58.º-A do Código do IRC venha a ser revisado, no sentido de passar a prever que a solução fiscal presentemente nele acolhida para o valor do bem em relação ao adquirente não tenha qualquer interferência no registo contabilístico da aquisição, procedendo-se às correções que sejam necessárias no quadro 07 da declaração Modelo 22 do IRC. \*

*(Texto recebido pela CTOC  
em Outubro de 2005)*