

# Reforços de capital com imóveis arriscam pagar mais IMT

Governo quer alargar base de incidência do imposto passando a aplicá-lo em todos os casos em que empresários entrem com imobiliário ou na adjudicação de casas a fundos.

ECONOMIA 10 e 11

IMPOSTOS

# Empresários e imóveis em fundos arriscam pagar mais IMT

O Governo quer aumentar a base de incidência do IMT, passando a aplicá-la em todos os casos em que os sócios entrem com património imobiliário nas empresas ou quando se verifique a adjudicação de casas a investidores em fundos.

**FILOMENA LANÇA**  
filomenalanca@negocios.pt

**S**empre que o sócio de uma empresa avance com a entrega de um bem imóvel para a realização de prestações acessórias à obrigação de entrada de capital, essa operação vai passar a ser tributada em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT). Já era assim nos casos em que, logo à cabeça, para realizar o capital social os empresários entram com propriedades e a regra será agora estendida aos casos em que o mesmo tenha de ser reforçado e os sócios optem por prestações em espécie.

A medida consta de uma alteração ao código do IMT prevista na proposta de Orçamento do Estado (OE) para 2022 e é também uma forma de resolver uma questão que tem vindo a ser discutida

nos tribunais, com o Fisco a ser derrotado e a ter de anular liquidações de imposto.

E o alargamento da base de incidência do IMT não se fica por aqui. Está igualmente previsto que fiquem sujeitas a este imposto as situações em que sejam adjudica-

dos bens imóveis aos sócios de empresas nos movimentos contrários, ou seja, nos casos em que se proceda a uma redução do capital social, ao reembolso de prestações acessórias ou outras formas de cumprimento de obrigações pelas sociedades.

Esta proposta de alteração, explica Joaquim Pedro Lampreia, especialista em fiscalidade da VdA, surge na sequência de vários acórdãos do Supremo Tribunal Administrativo (STA), emitidos em 2021, e nos quais se discutia, precisamente, se as transmissões de imóveis em que os sócios, a título gratuito, usavam propriedades para cumprir a entrega de prestações acessórias estavam ou não sujeitas a imposto.

Ora, o que o STA vem considerando é que nestes casos não deveria haver lugar a imposto, ao contrário do que defendia a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT). O Fisco, basicamente, tem entendido que as prestações acessórias em espécie, sob a forma de entrega de bens imóveis do sócio à sociedade, são “uma operação equivalente à venda de um imóvel pelo sócio a



**Esta proposta de alterações surge na sequência de vários acórdãos do Supremo Tribunal Administrativo (STA), emitidos em 2021 em que se discutia se havia ou não lugar a pagamento de IMT.**

**JOAQUIM PEDRO LAMPREIA**  
Fiscalista da VdA



Os casos em que os sócios de empresas entram com imóveis para cumprir

sociedade”. E, nesse sentido, devem ser consideradas como sendo uma transmissão onerosa e não uma liberalidade e, portanto, ficam sujeitas à incidência de IMT.

O problema, veio o STA dizer, é que as entradas dos sócios para a realização do capital social são uma coisa e as mesmas entradas destinadas a prestações acessórias são outra. E do CIMT só constam as primeiras, pelo que as segundas não podem ser tributadas porque, pura e simplesmente, não há previsão legal para que tal seja possível.

A AT, que tinha realizado várias liquidações adicionais, na sequência de ações inspetivas, não conseguiu fazer valer os seus argumentos no STA e, nos casos que foram já julgados, acabou por perder, sendo obrigada a anular as liquidações ofi-

ciosas efetuadas. Num dos casos, consultado pelo Negócios, estava em causa imposto no valor de 15.800 euros resultante de uma liquidação adicional feita em 2015 na sequência de uma ação inspetiva a uma empresa e relativa a factos de 2009, ano em que um dos sócios tinha entregado dez prédios para reforço do capital social. A sociedade reclamou, mas perante o indeferimento pelos serviços, recorreu para os tribunais, onde ganhou na primeira instância. A AT recorreu para o STA, onde acabaria por perder, tendo o processo ficado concluído em 2021, doze anos depois.

Com esta alteração legal, acabam-se as dúvidas e passará sempre a ser obrigatório o pagamento de IMT quando os sócios entram com imóveis para as suas em-



**TOME NOTA**

**Orçamento do Estado: propostas fiscais para o imobiliário**

A proposta de Orçamento do Estado para 2022 contempla poucas alterações fiscais em matéria de impostos sobre o património e as que prevê são cirúrgicas, mas poderão significar, em alguns casos, mais imposto a pagar.

**IMI MUDA NAS SEGUNDAS AVALIAÇÕES**

Nas segundas avaliações de prédios urbanos, em que se conclua que o valor patrimonial tributário (VPT) tinha uma distorção em relação aos valores de mercado, o novo VPT apurado passa a contar também para o cálculo do IMI a pagar – até agora é usado apenas para o IRS, IRC ou IMT, nos casos em que o imóvel seja vendido. Em consequência, aumentando o VPT, aumenta a fatura do IMI. Estas segundas avaliações podem ser pedidas pelos proprietários, mas também pelos próprios serviços de Finanças ou pelas câmaras municipais, se não estiverem satisfeitos com o VPT atribuído ao imóvel.

**PARTICIPAÇÃO DE RENDAS COM NOVAS DATAS**

A participação de rendas pelos proprietários, usufrutuários ou superficiários de prédios urbanos arrendados por contratos de arrendamento anteriores a 1990 – as chamadas rendas antigas – que estejam abrangidos pelo regime transitório passa a ser feita entre 1 de janeiro e 15 de fevereiro do ano seguinte a que respeitam os rendimentos para efeitos fiscais.

**IMT COM BASE ALARGADA DE INCIDÊNCIA**

As entregas de imóveis a título de prestações acessórias à entrada de capital social das sociedades civis ou sociedades comerciais ou civis sob a forma comercial passam a ser também tributadas em sede de IMT – atualmente apenas o são as entregas a título de capital social. O mesmo acontecerá com as adjudicações de bens imóveis aos sócios nos casos em que se proceda a uma redução do capital social, ao reembolso de prestações acessórias ou outras formas de cumprimento de obrigações pelas sociedades.

**ESCALÕES DE IMT ATUALIZADOS EM 1%**

Os escalões que determinam a taxa de IMT aplicável na transmissão de prédios ou frações autónomas de prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação. É um pequeno acerto – e fica aquém da taxa de inflação prevista –, mas implica que, estando em causa imóveis destinados a habitação própria permanente, só seja devido IMT se o valor sobre o qual incide o imposto for superior a 93.331 euros, contra os atuais 92.407.

**RISCOS DE PERDA DE ISENÇÃO DE IMT NA PRIMEIRA TRANSAÇÃO**

Apertam-se as regras quando um imóvel é alvo de obras de reabilitação urbana para depois ser arrendado para habitação permanente ou para habitação própria permanente (neste caso apenas se estiver localizado numa ARU): a isenção de IMT a que tem direito na primeira transação não se aplicará se no prazo de seis anos for dado um destino diferente ao imóvel; se depois da venda as casas não forem para habitação permanente ou se no prazo de um ano – também a contar da data da venda – não forem arrendadas para habitação permanente. Ficando a isenção sem efeito, o imposto terá mesmo de ser pago.

prestações acessórias ao capital social vão ter de pagar imposto.

presas (sejam elas sociedades civis ou sociedades comerciais ou civis sob a forma comercial).

**Fundos também pagam**

A proposta de OE para 2022 consagra, igualmente, um alargamento dos casos em que as operações que envolvam fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular ficam sujeitas a IMT. A ideia é que nos casos em que sejam adjudicados imóveis aos participantes como forma de reembolso em espécie de unidades de participação que estes detenham passe também a ser cobrado imposto. Isso acontece se se verificar uma liquidação do fundo, mas também no caso de se proceder a uma redução de capital ou, simplesmente, se houver um res-

gate de unidades de participação.

Neste caso, explica o fiscalista da VdA, trata-se sobretudo de esclarecer dúvidas e clarificar, uma vez que não estão em causa situações controversas como a das entregas em espécie para cumprir prestações acessórias.

Ainda no que toca ao IMT, a proposta de OE atualiza em 1% os escalões usados para determinar a taxa aplicável na transmissão de prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação. É um pequeno acerto – e fica aquém da taxa de inflação prevista –, mas implica que, estando em causa imóveis para habitação própria permanente, só seja devido IMT se o valor sobre o qual incide o imposto for superior a 93.331 euros, contra os atuais 92.407. ■

**Os escalões usados para determinar a taxa de IMT na transmissão de prédios urbanos destinados só a habitação são atualizados em 1%.**