

DUAS SUGESTÕES E MEIA PARA FISCALIDADE IMOBILIÁRIA - APROVEITANDO A PROPOSTA DO GOVERNO

ANTÓNIO GASPAR SCHWALBACH
FISCALISTA, SÓCIO DA PARES | ADVOGADOS



Lembro-me de ouvir, há uns anos, um secretário de estado dos assuntos fiscais dizer que todos pediam estabilidade na legislação fiscal, mas que depois não dispensavam algum ajuste.

Assim sendo, para manter a tradição, e aproveitando a proposta de Lei do Governo, apresentada no Parlamento no passado dia 3 de junho, deixo duas sugestões e meia no domínio dos regimes de reinvestimento aplicáveis aos particulares.

Eliminação das condições adicionais para aceder ao regime do reinvestimento em sede de IRS

No âmbito do IRS, a Lei Mais Habitação introduziu mudanças que, longe de estimular a habitação, tiveram como principal consequência dificultar a transação de imóveis entre particulares.

Refiro-me, em especial, (1) à exigência de ter o imóvel alienado identificado, junto da Autoridade Tributária ("AT"), como domicílio fiscal do contribuinte, (2) a obrigatoriedade de residir no imóvel/domicílio fiscal nos 24 meses anteriores à alienação e a limitação e (3) a restrição do acesso ao benefício uma vez a cada 3 anos (em rigor, no ano da obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores), salvo se o contribuinte conseguir demonstrar que tal se deve a uma circunstância excecional.

Todas as condições podem ser interpretadas como regras especiais anti abuso cujo (único) propósito foi facilitar o trabalho da AT.

Em relação à primeira condição, é importante destacar que a AT tentou, durante anos, impedir o acesso ao regime do reinvestimento a contribuintes que, por evidente lapso, não tinham registado a sua habitação própria e permanente como domicílio fiscal. Sem qualquer fundamento legal, a AT tentou impor como condição de acesso ao regime a coincidência de domicílio fiscal com a habitação própria e permanente. Isto, a contribuintes que faziam a prova cabal que o imóvel alienado era a sua habitação própria e permanente. No entanto, por falta de um formalismo que a lei não impunha, a AT recusava o acesso ao benefício, obrigando os contribuintes a recorrer aos tribunais para reverter estas decisões.

Mencione-se que aqueles que pretendiam abusar do benefício, nunca se esqueciam de cumprir o requisito imposto pela AT.

Surpreendente, numa Lei destinada a promover a habitação, a AT conseguiu convencer os deputados a alterar o Código do IRS. Não para simplificar o acesso dos contribuintes ao benefício, mas antes para fazer prevalecer a sua tese, em prejuízo dos contribuintes.

Ora, sendo de louvar a recente proposta do Governo para alterar parte dos requisitos temporais fixados pela Lei Mais Habitação e densificando a outra parte, seria igualmente importante aproveitar a discussão no Parlamento para eliminar a absurda condição de assegurar o registo da habitação própria e permanente como domicílio fiscal. Admitimos que esta alteração poderá obrigar a AT a ter algum trabalho adicional para confirmar que o referido imóvel era, de facto, a residência própria e permanente. Contudo, voltarão a ficar salvaguardados os direitos dos cidadãos.

Por outro lado, de igual modo, não se compreende o duplo prazo. Assim, sugerimos que o segundo prazo (três anos) seja, pura e simplesmente, eliminado. Isto porque a densificação do conceito "*circunstâncias especiais*" agora proposta pelo Governo levará a excluir, na prática, quaisquer outras situações igualmente ponderosas.

Renovação do regime especial de reinvestimento

A Lei Mais Habitação também trouxe (algumas) novidades positivas. Uma delas, foi um novo regime do reinvestimento aplicável à alienação de imóveis habitacionais e terrenos para

construção cujo valor de venda, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel, fosse aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes.

Pese embora um regime justo, foi criado com uma vigência limitada aos imóveis alienados entre 2022 e 2024.

Ora, seria de toda a justiça converter esta solução de duração limitada num regime duradouro que, eventualmente, até pudesse ser transposto para o Código do IRS.

«A Lei Mais Habitação também trouxe (algumas) novidades positivas. Uma delas, foi um novo regime do reinvestimento aplicável à alienação de imóveis habitacionais e terrenos para construção»