

MAIS-VALIAS

Em resposta às reivindicações da APEMIP, as remunerações pagas às Mediadoras são definitivamente aceites para cálculo de Mais-Valias.

A Administração Fiscal veio reconhecer, e na sequência da reivindicação firme apresentada pela APEMIP junto das autoridades competentes, que uma vez demonstrada de forma inequívoca a conexão entre o montante pago à empresa de mediação e a transacção concreta que originou a mais-valia tributável, nada obsta a que se considere a comissão de intermediação como despesa necessária para efeitos do disposto na alínea a) do artigo 51.º do Código do IRS.

Com esta interpretação é colocado um ponto final nas interpretações divergentes que os serviços da administração fiscal apresentavam sobre esta matéria.

Com efeito, enquanto algumas repartições consideravam que as remunerações pagas às empresas de mediação integravam o conceito de despesas de aquisição e alienação para cálculo das mais-valias, outras entendiam que despesas necessárias e inerentes à aquisição e alienação eram somente as relativas ao IMT, e aos encargos notariais e registrais.

A APEMIP sempre manifestou que este entendimento perfilhado pela administração fiscal era redutor porquanto desconsiderava, como despesas necessárias e inerentes à aquisição ou à alienação, as remunerações pagas a uma empresa de mediação, legalmente habilitada a desenvolver a sua actividade, que em determinado negócio jurídico intervinha no quadro das suas legítimas atribuições.

Com o Despacho que remetemos em anexo, a administração fiscal vem corrigir definitivamente esta posição ao prever claramente, e sem margem para equívocos, que são consideradas dedutíveis as despesas que se relacionem como o pagamento da remuneração a uma empresa de mediação, no processo de transmissão de determinado bem imóvel.

Com o contributo da APEMIP outro passo foi, assim, dado no reconhecimento e clarificação das competências atribuídas às empresas de mediação.

Despacho da Administração fiscal:

“FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS

Artigo: 51.º - alínea a)

Assunto: Despesas de mediação imobiliária

Processo: 12/2008, com despachos concordantes do Substituto Legal do Senhor Director-Geral dos Impostos, de 2008-07-14 e 2008-08-12.

Conteúdo: 1. Nos termos do artigo 51.º alínea a) do Código do IRS, para determinação das mais-valias sujeitas a imposto, ao valor de aquisição acrescem os encargos com a valorização dos bens, comprovadamente realizados nos últimos 5 anos, e as despesas necessárias e efectivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação de direitos reais sobre imóveis

A expressão “despesas necessárias” constante da alínea a) do artigo 51.º encerra alguma margem de indeterminação, pelo que cabe à DGCI proceder ao seu preenchimento, para o que terá de fazer apelo a, pelo menos três tipos de considerações fundamentais: (i) o rendimento a tributar como mais-valia deve ser, sempre que possível um rendimento líquido, (ii) dever-se-á evitar a dupla tributação económica; e (iii) ter-se-ão de acautelar eventuais esquemas de fraude fiscal.

À luz destas considerações, as despesas indissociáveis da operação de venda de um imóvel que o alienante comprovadamente suportou para a sua realização, deverão, em princípio, ser tidas em conta na determinação das mais-valias.

Assim, uma vez preenchidos todos os requisitos necessários para demonstrar de forma inequívoca a conexão do montante pago ao mediador imobiliário com a transacção concreta que originou a mais-valia tributável e estando devidamente documentada a intervenção do respectivo mediador nos termos legais aplicáveis, poderá considerar-se a comissão de intermediação como “despesa necessária” para efeitos da alínea a) do artigo 51.º do CIRS.

2. O entendimento sancionado é aplicável às situações tributárias que se constituam para o futuro bem como, aquelas que ainda sejam passíveis de decisão por parte da Administração Tributária incluindo-se, nestas últimas quer as situações objecto de um litígio pendente, quer as situações que ainda possam ser objecto de reclamação graciosa ou impugnação judicial, nos termos, respectivamente, dos artigos 70.º e 102.º do Código do Procedimento e do Processo Tributário.”