



ID: 75395056

11-06-2018

ANÁLISE
DA OCC

ANA CRISTINA SILVA
Consultora da Ordem dos
Contabilistas Certificados
comunicacao@occ.pt

Categoria B – Afetação de imóveis

Quando uma atividade empresarial ou profissional é exercida em nome individual, as fronteiras entre a esfera da empresa e a esfera particular revelam-se bem mais ténues. O uso de bens, nessa atividade, que estavam afetos a uso particular, não exige formalismos específicos. Não estamos aqui perante entes jurídicos distintos e, portanto, não se requer mais do que um documento, elaborado pelo próprio empresário, no qual se identifica o bem que se pretende afetar à esfera empresarial.

Porém, tratando-se de imóveis, tal operação de afetação a atividade empresarial ou profissional terá consequências a nível de tributação que devem ser conhecidas quando a decisão é tomada. Haverá que valorizar a saída do imóvel do património particular

pelo respetivo valor de mercado e apurar-se-á a mais-valia ou a menos-valia inerente, ou seja, em termos muito genéricos a diferença entre esse valor de saída do imóvel e o seu valor de aquisição, este último atualizado pelo coeficiente de correção monetária.

Se for apurada uma mais-valia, esta não é imediatamente objeto de tributação em IRS, pois fica suspensa até que o imóvel seja alienado, na categoria B, ou quando este retorne à esfera particular.

Afetação e desafetação de imóveis

No cenário em que, posteriormente, o imóvel sai da atividade empresarial para retomar o seu uso particular, a mais-valia apurada que estava suspensa deve ser declarada no anexo G e deve ainda ser

apurado o resultado da desafetação da categoria B (também nesta desafetação o valor de saída será o valor de mercado à data). Mesmo não havendo qualquer fluxo financeiro, poderá haver tributação em IRS, na medida em que haja incremento do valor do imóvel desde a sua aquisição, (na afetação) e/ou desde a sua entrada na atividade empresarial (pela sua saída).

Saliente-se que a tributação destas duas mais-valias, na categoria G e na categoria B, tem regras distintas, sendo que, no caso da categoria B ainda terá de ter em conta o regime de tributação aplicável e que, no regime de contabilidade organizada, tratando-se de ativo não corrente, serão dedutíveis depreciações sobre o imóvel. Conclui-se, assim, que a valorização do imóvel na afetação à esfera empresarial não é uma questão que deva ser tratada de forma ligeira.

Estas questões da afetação e desafetação de imóveis pertencentes à esfera particular tornaram-se mais evidentes e comuns com o crescimento do setor de alojamento local e do mercado de arrendamento. E infelizmente, às vezes com algumas surpresas menos agradáveis para os empresários, provocadas, sobretudo, por falta de informação.

Ressalve-se a exceção consagrada no Código do IRS de restituição ao património particular de imóvel habitacional que seja afeto à obtenção de rendimentos da categoria F (prediais). Nesses casos, durante o período em que o imóvel mantiver essa afetação, a mais-valia obtida na categoria G continuará suspensa e não se apuram mais-valias na categoria B. Mas não esquecer que, cessando essa afetação do imóvel ao arrendamento, ocorre a tributação, quer da mais-valia suspensa da categoria G quer do resultado apurado pela desafetação do imóvel na categoria B. ■

Artigo em conformidade
com o novo Acordo Ortográfico

Quando uma atividade empresarial ou profissional é exercida em nome individual, as fronteiras entre a esfera da empresa e a esfera particular revelam-se bem mais ténues.



Sérgio Lemos