



JÚLIO WILSON

Consultor da Ordem dos Contabilistas
Certificados (OCC)
comunicacao@occ.pt

Financiamento imobiliário alternativo: crowdfunding e a associação em participação

Num cenário de crescente procura por alternativas de financiamento, o setor imobiliário tem vindo a adotar mecanismos inovadores que facilitam o acesso ao capital e permitem maior flexibilidade na estruturação de projetos. Entre essas soluções destacam-se o crowdfunding e a associação em participação, instrumentos que, além de promoverem o desenvolvimento de empreendimentos, levantam importantes questões nos domínios contabilístico e fiscal. Este artigo pretende analisar o enquadramento destas modalidades no contexto do setor imobiliário, com especial enfoque nas suas implicações práticas.

Crowdfunding imobiliário: um modelo inovador de financiamento

O crowdfunding, ou financiamento colaborativo, consiste na angariação de fundos através de plataformas eletrónicas, onde investidores individuais contribuem com pequenas parcelas para financiar projetos de terceiros. No setor imobiliário, este modelo permite financiar diversas fases de um projeto — desde a aquisição de terrenos até à construção ou reabilitação de imóveis —, sendo uma alternativa particularmente atrativa para promotores com acesso limitado ao crédito bancário.

Em Portugal, esta forma de financiamento encontra-se regulada pela Lei n.º 102/2015, de 24 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico do Financiamento Colaborativo. A sua utilização pode assumir diferentes modalidades — donativos, recompensas, investimento de capital ou empréstimo —, cada uma com implicações fiscais e contabilísticas distintas.

Enquadramento fiscal e contabilístico do crowdfunding

O tratamento contabilístico e fiscal do crowdfunding depende essencialmente da natureza da operação e da relação entre a entidade financiada e os investidores. A tabela abaixo resume as principais características:

Associação em participação: Uma ferramenta flexível para parcerias

A associação em participação é uma figura jurídica que permite a um investidor (associado) participar

nos lucros, ou nos lucros e perdas, de uma atividade económica desenvolvida por outra entidade (associante), sem que para tal seja necessário criar uma nova sociedade. Esta forma de parceria, regulada pelo regime jurídico dos contratos de consórcio e de associação em participação, é especialmente útil no setor imobiliário, permitindo a colaboração entre empresas em projetos de grande escala. Esta modalidade oferece flexibilidade contratual e partilha de riscos, sendo atrativa para promotores que pretendam manter a autonomia na gestão, ao mesmo tempo que beneficiam de capital e know-how de parceiros estratégicos.

Tratamento contabilístico e fiscal da associação em participação

O tratamento contabilístico da associação em participação depende do grau de controlo sobre a atividade conjunta:

- **Empreendimento conjunto:** Requer controlo partilhado entre os parceiros, e existe apenas quando as decisões estratégicas financeiras e operacionais relacionadas com a atividade exigem o consentimento unânime das partes que partilham o controlo (os empreendedores). Cada parte reconhece nas suas demonstrações financeiras os ativos, passivos, rendimentos e gastos que lhe são imputáveis.
 - **Investimento em associada/subsidiária:** Quando apenas uma das partes detém o controlo estratégico, ou seja, é estabelecido que é o associante que define as políticas de gestão operacional e financeira, mantendo o associado uma mera influência significativa na definição dessas políticas. A referida associação em participação deve ser classificada como um investimento numa subsidiária pelo associante e como um investimento numa associada pelo associado.
- Devem, assim, ser efetuados julgamentos e juízos de valor por forma a definir a contabilização da operação (como empreendimento conjunto ou um investimento numa associada).
- Do ponto de vista fiscal:
- **Associante:** As contribuições recebidas do associado não concorrem para a formação do lucro tributável. A tributação ocorre ao nível do

associante.

- **Associado:** Os lucros distribuídos não são tributados em IRC, desde que estejam reunidas as condições do regime de “participation exemption”, como a percentagem mínima de participação e o período de detenção.

Quando o investimento é classificado como um ativo conjuntamente controlado, cada empreendedor (associante e associados) irá reconhecer a sua quota-parte dos lucros nas respetivas demonstrações financeiras. A tributação sobre esses lucros é efetuada diretamente no IRC determinado por cada entidade, aplicando-se as regras gerais do Código do IRC para entidades que exercem, a título principal, uma atividade comercial, industrial ou agrícola.

Sinergias possíveis entre crowdfunding e associação em participação

A conjugação do crowdfunding com a associação em participação pode oferecer uma solução híbrida e eficiente para o financiamento de projetos imobiliários. O crowdfunding permite mobilizar recursos de um vasto leque de pequenos investidores, enquanto a associação em participação viabiliza parcerias estratégicas com partilha de riscos e lucros. Ambas as estruturas evitam a constituição de novas entidades jurídicas, oferecendo simplicidade operacional e potencial otimização fiscal. Quando bem estruturadas e corretamente contabilizadas, estas modalidades contribuem para a sustentabilidade e expansão dos projetos, especialmente em contextos de reabilitação urbana, construção de empreendimentos residenciais ou desenvolvimento de infraestruturas.

Considerações finais

O financiamento alternativo através do crowdfunding e da associação em participação representa uma via promissora para dinamizar o setor imobiliário, permitindo acesso a capital, diversificação de fontes de financiamento e estruturas jurídicas e fiscais mais eficientes. No entanto, o sucesso destas operações exige uma abordagem rigorosa ao nível do enquadramento contabilístico e do cumprimento das obrigações fiscais, de forma a garantir transparência, legalidade e maximização dos benefícios.

Modalidade de Crowdfunding	Beneficiário (Entidade Financiada)	Investidor (Contribuinte)	Contabilidade (Entidade Financiada)
Donativo	Tributado em IRS ou IRC consoante a natureza do beneficiário. Pode estar sujeito a Imposto do Selo (10%) se o donativo for feito a uma pessoa singular.	Sem benefícios fiscais. Relevante apenas para efeitos patrimoniais.	Registado como rendimento (conta 78x) ou variação patrimonial positiva (conta 594).
Recompensa	Sujeito a IVA se se tratar de uma atividade económica. Receita sujeita a IRS/IRC.	Aquisição de bens ou serviços. Sem deduções fiscais.	Tratado como venda/prestação de serviços (contas 71 ou 72).
Investimento de Capital	Distribuição de lucros sujeita a tributação. Possibilidade de eliminação de dupla tributação em determinadas condições.	Tributado em IRS (categoria E ou G) ou IRC (com possibilidade de eliminar a dupla tributação económica).	Registo como capital subscrito (conta 51).
Empréstimo	Juros pagos são dedutíveis nos termos gerais. Pode haver Imposto do Selo sobre o contrato.	Tributação dos juros em IRS ou IRC.	Registo em contas de financiamento obtido (conta 25x).