

PRIMEIRA LINHA **ORÇAMENTO DO ESTADO**

Alojamento local livre do pagamento de mais-valias

Os imóveis que estejam afetos a uma atividade profissional e que regressem à esfera pessoal dos seus proprietários deixam de estar obrigados ao pagamento de uma mais-valia. No entanto, vender nos três anos seguintes sairá caro.

FILOMENA LANÇA

filomenalanca@negocios.pt

Os proprietários de alojamento local que decidam deixar a atividade e dar outro uso aos seus imóveis vão deixar de ser obrigados a suportar o pagamento de uma mais-valia da qual hoje em dia só se livram se, saindo do alojamento local, optarem por colocar o imóvel no arrendamento habitacional.

A regra está incluída na proposta de Orçamento do Estado (OE) para 2021 entregue esta segunda-feira pelo Governo no Parlamento, mas não deixa os proprietários completamente em roda solta, na medida em que vêm com algumas regras antiabuso. E uma delas é a que prevê que os imóveis que regressem à esfera pessoal dos seus proprietários não poderão vendê-los num período de três anos sob pena de terem mesmo de suportar o pagamento de uma mais-valia. O novo regime, refira-se, aplica-se para o futuro, mas também às mais-valias que agora estejam suspensas.

O não pagamento de mais-valias era uma reivindicação antiga dos proprietários, sobretudo os do alojamento local, que, devido à pandemia, enfrentam problemas complicados, muitos obrigados a fechar portas por falta de clientes.

Hoje em dia, quando o proprietário de um imóvel, tributado na categoria B do IRS, decide afetá-lo à sua atividade profissional (o AL ou qualquer outra), é calculada uma mais-valia com base na diferença entre o valor de aquisição e o valor que o imóvel tem no momento da afetação. Essa mais-valia fica suspensa e quando o imóvel deixa de ser usado para fins profissionais



A exigência de imposto sobre as mais-valias quando os imóveis saem do AL é um dos grandes problemas do setor.

e regressa à esfera pessoal do seu proprietário, é cobrado imposto sobre a mais-valia apurada, como se de uma venda se tratasse e apesar de o imóvel não ser efetivamente alvo de uma transação.

O OE para 2020 veio mitigar o problema, estabelecendo que, no caso do alojamento local, os imóveis que, finda a atividade, passassem para o arrendamento habitacional e aí permanecessem durante cinco anos não teriam de pagar a mais-valia. Mas isso não resolvia o problema das outras atividades nem o dos proprietários

que, desistindo da atividade, também não quisessem arrendar porque, por exemplo, precisavam da casa para si.

A proposta de Orçamento para 2021 vem acabar com a exigência de imposto sobre a mais-valia quando o imóvel regressa à esfera pessoal do seu proprietário e revoga, igualmente, a norma que exige a transferência para o mercado do arrendamento. Na prática, passa a haver apuramento de mais-valias e consequente tributação, apenas quando o imóvel for efetivamente vendido, explica Ana Duarte, espe-

“

Passa a haver apuramento de mais-valias e consequente tributação, apenas quando o imóvel for efetivamente vendido.

ANA DUARTE
Fiscalista da PwC

cialista em IRS da PwC. No entanto, acrescenta a fiscalista, se essa venda acontecer antes de passarem três anos, então está prevista uma espécie de penalização para o proprietário, uma vez que este terá de ser tributado pela categoria B do IRS, tal qual como se o imóvel ainda estivesse afeto à atividade.

E porque é que isso é penalizante? Porque nesse caso vai incidir imposto sobre 95% do valor da mais-valia, muito mais do que se a tributação for feita pelas regras da categoria G, em que só incide IRS sobre 50% do montante corres-

Empresas que despeçam perdem direito às garantias do Estado

O objetivo é garantir a manutenção do emprego e quem não o faça perde o direito às linhas de crédito com garantias do Estado e o acesso a benefícios fiscais como os dos benefícios ao investimento ou da remuneração convencional do capital social.

pondente à mais-valia, com englobamento com os restantes rendimentos.

Como explicou ao Negócios fonte das Finanças, a lógica é que o proprietário possa transferir o imóvel entre a esfera profissional e a pessoal sem nenhuma preocupação, mas se o fizer para, nomeadamente, obter ganhos fiscais de operações conexas, então há normas dissuasoras.

Dentro desse espírito, também não serão considerados os encargos com a valorização do imóvel durante o período em que estava afeto à atividade, caso da realização de obras de melhoria. Por outro lado, com a desafetação do imóvel da atividade profissional, terá de ser anulado o efeito fiscal das imparidades ou depreciações do imóvel enquanto este esteve afeto à atividade empresarial. Para quem estava na contabilidade organizada, isso consegue-se anulando o efeito das depreciações e juros praticados; já no regime simplificado é anulado o efeito das depreciações que está intrínseco ao coeficiente utilizado. Assim, no ano em que ocorra a transferência e em cada um dos três anos seguintes, o proprietário que tinha contabilidade organizada enquanto teve o imóvel na atividade, verá acrescidos aos seus rendimentos, em frações iguais, os valores de que beneficiou naquele período. Já para quem estava no regime simplificado, verá acrescido ao seu rendimento, também em frações iguais, e pelo mesmo período, o valor correspondente a 1,5% do valor patrimonial do imóvel à data em que este foi transferido para a sua esfera pessoal. ■

As empresas que tenham lucros em 2020 e que desejem aceder às linhas de crédito com garantia do Estado vão ter de se comprometer a manter em 2021 um número médio de trabalhadores igual ou superior ao nível observado em 1 outubro de 2020. A regra consta da proposta de Orçamento do Estado para o próximo ano, entregue esta segunda-feira no Parlamento e visa incentivar a manutenção do emprego. É também uma contraproposta ao bloco de Esquerda, que tem defendido a proibição de as empresas com lucros efetuem despedimentos.

O novo regime extraordinário e transitório de incentivo à manutenção de postos de trabalho deixa de fora as micro e PME e condiciona ao seu cumprimento um conjunto de apoios públicos e incentivos. Desde logo, as linhas de crédito com garantia do Estado, estendendo-se, assim, a todas as linhas de crédito a que já se previa para as que foram criadas recentemente no âmbito da covid-19 e que condicionam as empresas a manter os níveis de emprego até 31 de dezembro deste ano. A ideia é que a regra abranja, daqui para a frente, a generalidade dos casos em que as empresas recorrem a financiamentos com garantias do Estado, refere Renato Carreira, fiscalista da Deloitte.

Por outro lado, ficam subordinados à manutenção de emprego dois grandes benefícios fiscais, o do Regime Fiscal de Apoio ao Investimento (RFAl) e o Sistema de Incentivos Fiscais à Investigação e ao Desenvolvimento Empresarial (SIFIDE). Estes, explica Renato Carreira, são “os dois benefícios de dedução à coleta mais significativos e têm um impacto grande para as empresas”. A eles se somará, ainda, o Crédito Fiscal Extraordinário ao Investimento,



Marilene Alves

O Bloco de Esquerda exigiu limitações aos despedimentos, mas a resposta do Governo não foi do seu agrado.

este reintroduzido já este ano, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social e que permite, tal como os dois anteriores, uma dedução à coleta de IRC das despesas de investimento, e que previa já também a proibição de despedir durante três anos. Finalmente, as empresas que não cumpram deixam também de poder beneficiar do benefício da Remuneração convencional do capital social, aplicável aos aumentos de capital pelos sócios.

Para continuarem a ter acesso a estes apoios e benefícios, as empresas ficam, assim, proibidas de, até ao final de 2021, avançar com despedimentos coletivos, despedimento por extinção do posto de trabalho, ou despedimento por inadaptação.

Para a contabilização do nível de emprego não contam os trabalhadores que tenham cessado os respetivos contratos de trabalho por sua própria iniciativa,

por motivo de morte, de reforma por velhice ou invalidez. De fora ficam, também, os despedimentos com justa causa promovidos pela entidade empregadora e as caducidades de contratos a termo, neste caso se o motivo da contratação tiver “comprovadamente cessado”.

O incumprimento, por parte das empresas, determina a imediata cessação dos apoios públicos ou incentivos fiscais a que tenham acedido, bem como “a restituição ou pagamento dos montantes já recebidos ou isentados, respetivamente, ao organismo competente”. Fica por se saber qual será o procedimento em relação às garantias do Estado que já tenham sido dadas, refere Renato Carreira. Retirá-las “não faria sentido até porque criaria uma insegurança muito grande”, pelo que penso que “deveria estar aqui salvaguardado o direito adquirido”, remata o fiscalista. ■



O RFAl e o SIFIDE são os dois benefícios de dedução à coleta mais significativos e têm um impacto grande para as empresas.

RENATO CARREIRA
Fiscalista da Deloitte