



Investir no imobiliário em Portugal: e os Impostos?



Francisco de Sousa da Câmara



António Queiroz Martins

"The hardest thing in the world to understand is the income tax", dizia Einstein. Ora, sendo a fiscalidade moderna cada vez mais pesada, variada e complexa a rentabilidade de qualquer projeto está condicionada pelos impostos.

Entre nós, no domínio dos investimentos imobiliários cruzam-se amiúde impostos sobre o rendimento (IRC e IRS), impostos sobre o património (IMT, Selo e IMI), eventualmente o imposto sobre o valor

acrescentado (IVA) e, também, alguns benefícios fiscais. Mas, há que considerar também um conjunto relevante de taxas e derramas camarárias e, frequentemente, ainda outros tributos que nascem como cogumelos no chão das florestas ou sobre toras de madeira podre.

Assim, importa conhecer o valor do "custo fiscal", porque este pode representar o maior peso do investimento e, sendo mal avaliado, pode mesmo comprometê-lo.

Naturalmente para esse efeito é necessário saber de antemão a fina-

lidade que se pretende prosseguir; avaliar os veículos e os contratos potencialmente apropriados e diferentes na sua complexa teia de direitos e obrigações, presentes e futuros, antevendo os diferentes cenários que se projetam. Neste contexto é também crucial ter em conta e analisar as diversas formas tanto de contabilização como de valorização do ativo imobiliário, lembrando que este pode ou deve ser contabilizado como (i) ativo fixo tangível (não corrente detido para venda, ou não), (ii) como inventários ou (iii) como propriedade de investimento. E, por outro lado, pode ou deve também ser valorizado (a) segundo o método do justo valor (eventualmente ajustado), (b) segundo o método do custo histórico ou outro (c), mercê, por exemplo, resultante de um processo de revalorização.

Na verdade, as opções de gestão na estruturação do investimento

têm consequências diretas e, nesse sentido, o investidor moderno deve ser especialista - ou ser assessorado por especialistas - nestas matérias.

Em suma, antes e durante o projeto importa saber o que quer para poder escolher no menu das possibilidades que a lei lhe oferece aquilo que mais lhe convém.

Finalmente, importa recordar que a máquina tributária está hoje em dia muito automatizada e atua através de poderosas ferramentas informáticas, frequentemente cegas às circunstâncias concretas. Daí que o menor lapso seja amiúde sancionado com mais impostos, juros e penalidades. Neste contexto é também evidente a enorme importância de estar bem assessorado para se defender perante essas situações, seja em exercícios de audição, reclamações e recursos administrativos e/ou processos judiciais e arbitrais. Claro está, é melhor prevenir. Mas, cada

momento é oportuno para "parar, avaliar e optar".

Quem falha planejar, planeia falhar!

Francisco de Sousa da Câmara, Sócio e coordenador do Grupo de Prática de Direito Fiscal da Moraes Leitão, Galvão Teles Soares da Silva & Associados

António Queiroz Martins, Associado no Grupo de Prática de Direito Fiscal da Moraes Leitão, Galvão Teles Soares da Silva & Associados

