



UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA

**Tributação do Rendimento do Investimento
Imobiliário Direto vs Indireto
IRS e o investimento *via OIC***

Beatriz Espinheira Rio Micaelo

Mestrado em Direito Fiscal

Faculdade de Direito | Escola do Porto

2025



UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA

**Tributação do Rendimento do Investimento
Imobiliário Direto vs Indireto
IRS e o investimento *via OIC***

Beatriz Espinheira Rio Micaelo

Orientador: Professor Doutor Luís Bandeira

Mestrado em Direito Fiscal

Faculdade de Direito | Escola do Porto

2025

*Somos sempre um retrato inacabado
Que não cabe no tamanho da moldura.*

João Micaelo

Agradecimentos

A entrega desta dissertação marca o fim de mais um ciclo da minha vida académica na Universidade Católica Portuguesa do Porto, um período repleto de desafios que me permitiu crescer.

Agradeço ao meu orientador, o Professor Doutor Luís Bandeira, pela paciência e partilha de conhecimento.

Agradeço à Professora Mónica Duque, pela disponibilidade e humanidade.

À minha família, pelo apoio incondicional, sem o qual a concretização dos meus sonhos não seria possível.

Aos meus amigos, que tornaram tudo mais fácil.

Resumo

A presente dissertação visa fazer um estudo comparativo entre a tributação dos rendimentos obtidos por pessoas singulares, residentes e não residentes, no âmbito do investimento em imobiliário de forma “direta”, nomeadamente através da compra e venda e do arrendamento de imóveis, e a tributação dos rendimentos no âmbito do investimento de forma “indireta”, através da subscrição de unidades de participação em Organismos de Investimento Coletivo nacionais.

O tema releva tendo em consideração a instabilidade política e fiscal que o país atravessa, que gera incerteza no setor do investimento imobiliário. Assim, esta análise comparativa visa clarificar o atual regime tributário dos mencionados tipos de investimento de modo a contribuir para o debate em torno de uma política fiscal previsível e clara que potencie a segurança dos investidores.

Palavras-chave

Unidades de participação; Organismos de Investimento Coletivo; Dupla Tributação; Rendimentos de Capitais; Rendimentos Prediais; Mais-valias; Regime da Gestão de Ativos; Estatuto dos Benefícios Fiscais; Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares.

Abstract

This dissertation aims to make a comparative study between the taxation of income obtained by natural persons, residents and non-residents, in the context of investment in real estate in a “direct” way, namely through the purchase and sale and rental of real estate, and the taxation of income in the context of investment in an “indirect” way, through the subscription of participation units in national Collective Investment Undertaking.

The topic is relevant considering the political and fiscal instability the country is going through, which creates uncertainty in the real estate investment sector. Therefore, this comparative analysis aims to clarify the current tax regime for these types of investment to contribute to the debate on a predictable and clear tax policy that enhances investor security.

Key Words

Participation Units; Collective Investment Undertaking; Double Taxation; Capital Income; Property Income; Capital Gains; Asset Management Regime; Tax Benefits Statute; Personal Income Tax.

Índice

Lista de Siglas	9
1. Introdução.....	10
1.1. Objeto de estudo.....	10
1.1.1. Delimitação.....	10
2. Investimento Imobiliário “Direto”	11
2.1. Residentes	11
2.1.1. Tributação dos rendimentos	12
2.1.2. Incentivos Fiscais	18
2.2. Não Residentes	19
2.2.1. Tributação dos rendimentos obtidos em território português.....	20
3. Investimento Imobiliário “Indireto”	21
3.1. Sociedades por Quotas (S.Q.) e Sociedades Anónimas (S.A.)	22
3.2. Organismos de investimento coletivo.....	27
3.2.1. Organismos de Investimento coletivo imobiliário	31
3.2.1.1. Tributação ao nível do fundo.....	32
3.2.1.2. Residentes.....	33
3.2.1.2.1. Tributação ao nível dos participantes.....	33
3.2.1.3. Não Residentes.....	35
3.2.1.3.1. Tributação ao nível dos participantes.....	35
4. A dupla tributação internacional	36
5. Breve referência aos impostos sobre o património imobiliário	38
5.1. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	38
5.2. IMT	40
5.3. Imposto do Selo (IS).....	41
6. A relevância das imposições do Pilar II das medidas do BEPS da OCDE	42
7. Conclusões.....	43
Bibliografia	45

Lista de Siglas

BEPS – *Base Erosion and Profit Shifting*

CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CIMT – Código do Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis

CIRC – Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

CIRS – Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

CIS – Código do Imposto do Selo

CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários

CRP – Constituição da República Portuguesa

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis

IRC – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

IS – Imposto do Selo

OIA – Organismos de Investimento Alternativo

OIACR – Organismo de Investimento Alternativo de Capital de Risco

OIC – Organismos de Investimento Coletivo

OICVM – Organismos de Investimento Coletivo em valores mobiliários

RETGS – Regime especial de tributação dos grupos de sociedades

RGA – Regime da Gestão de Ativos

RGOIC – Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

RJCRESIE – Regime Jurídico do Capital de Risco, do Empreendedorismo Social e do Investimento Especializado

SIC – Sociedades de Investimento Coletivo

TFUE – Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia

TGIS – Tabela Geral do Imposto do Selo

VPT – Valor Patrimonial Tributário

1. Introdução

1.1. Objeto de estudo

A presente dissertação comporta um estudo comparativo entre a tributação do investimento imobiliário realizado por residentes e não residentes em Portugal, considerando o investimento direto e o investimento indireto, pela pessoa singular, através de um Organismo de Investimento Coletivo (OIC).

No contexto do investimento imobiliário em Portugal, os investidores deparam-se com diversas opções. A forma de investimento mais tradicional é o investimento dito “direto” correspondendo à compra do imóvel. Por outro lado, figuram hoje, no nosso ordenamento jurídico, várias alternativas de investimento “indireto”.

No âmbito do investimento “indireto”, os investidores, tanto pessoas singulares como coletivas, podem optar por adquirir participações em sociedades comerciais, por Quotas ou Anónimas. Ainda no que concerne ao investimento “indireto”, existe a possibilidade de investimento em unidades de participação de OIC.

Cada uma destas formas de investimento está sujeito a um regime de tributação do rendimento distinto, sobre as quais a presente dissertação se ocupa.

1.1.1. Delimitação

Por forma a delimitar o objeto de estudo desta dissertação, centrar-nos-emos na tributação do rendimento de pessoas singulares (IRS), residentes e não residentes, aquando do seu investimento “direto” em imobiliário, bem como, na tributação de pessoas singulares, residentes ou não residentes, aquando do investimento em OIC.

No que diz respeito ao investimento “indireto”, via OIC, cumpre considerar, em particular, os Organismos de Investimento Alternativo (OIA) Imobiliário, que constituem o objeto central da presente dissertação.

Tendo em conta o tema em estudo, faremos também uma breve referência no que respeita aos impostos sobre o património imobiliário.

2. Investimento Imobiliário “Direto”

O investimento direto é aquele em que os investidores compram diretamente imóveis, de modo a gerar rendas, através do arrendamento destes imóveis e/ou mais-valias, através da venda dos mesmos, valorizados ao longo do tempo.

Este tipo de investimento apresenta, naturalmente, vantagens e desvantagens; no entanto, deverão ser considerados os objetivos específicos do investidor. A título de exemplo, o investimento direto implica um controlo total sobre os imóveis adquiridos, sendo o investidor quem decide como geri-lo, característica que pode ser do interesse de certos investidores e nada apelativa para outros, designadamente porque pretendem afastar a responsabilidade de gestão burocrática e operacional inerente ao investimento direto. Sublinhamos também a possibilidade de obtenção de um proveito, através do arrendamento, ao gerar uma fonte de rendimento passivo que proporciona uma renda mensal previsível, circunstância que não se verifica aquando do investimento indireto. Por outro lado, podemos apontar como desvantagem, em comparação com o investimento indireto, a necessidade de capital inicial para a aquisição dos imóveis.

Iremos abordar, de um ponto de vista fiscal, as normas relativas à tributação do investimento “direto” das pessoas singulares residentes e não residentes.

2.1. Residentes

Antes de mais cumpre estabelecer uma breve definição do conceito de pessoas singulares “residentes”. Como refere Rui Duarte Morais “A residência é, hoje, geralmente aceite como constituindo o elemento de conexão que expressa a mais íntima ligação económica entre uma pessoa e um Estado.”¹

Quanto ao critério da incidência pessoal, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (CIRS), são sujeitos passivos de IRS, “(...) as pessoas singulares que residam em território português e as que, nele não residindo, aqui obtenham rendimentos.”². Por sua vez, a alínea a) do n.º 1 do artigo 16.º do CIRS define que, são consideradas residentes em território português,

¹ Cfr. MORAIS, Rui (2016) – *Sobre o IRS*. 3.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 13-16.

² Daqui se infere que a tributação dos rendimentos obtidos por pessoas singulares que residem em território português se baseia no critério da “residência”, enquanto a tributação dos rendimentos obtidos por não residentes em território português se baseia no critério da “fonte”.

peças que “Hajam nele permanecido mais de 183 dias, seguidos ou interpolados, em qualquer período de 12 meses com início ou fim no ano em causa”. Ainda que este requisito não esteja cumprido e a pessoa tenha permanecido em território português por menos tempo que 183 dias, se dispuser, em território português, “(...) de habitação em condições que façam supor intenção atual de a manter e ocupar como residência habitual”, então, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 16.º do CIRS, considerar-se-á residente em território nacional.³

De referir ainda que os residentes são tributados sobre a totalidade dos seus rendimentos, incluindo os obtidos fora do território português (*worldwide income principle*⁴), nos termos do n.º 1 do artigo 15.º do CIRS.

2.1.1. Tributação dos rendimentos

O CIRS, aprovado pelo DL. n.º 442-A/88, de 30 de novembro, modificou a forma de tributação do rendimento das pessoas singulares com o objetivo de introduzir um imposto único⁵ e global sobre o rendimento pessoal. Desta forma, o rendimento tributável inclui todos os acréscimos de capacidade económica, mesmo que esporádicos ou fortuitos, devendo a tributação respeitar o imperativo de progressividade estabelecido pelo n.º 1 do artigo 104.º da CRP.

De modo a concretizar o princípio da igualdade, previsto no artigo 13.º da Constituição da República Portuguesa (CRP), o Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) tributa segundo o princípio da capacidade contributiva⁶. Não obstante, o sistema português é semi-dual tendo em conta que alguns tipos de rendimento estão sujeitos a tributação a taxas especiais de tributação, previstas no artigo 72.º do CIRS, ou a taxas liberatórias, do artigo 71.º do CIRS; por sua vez, outros são de englobamento obrigatório, sendo-lhes aplicáveis as taxas progressivas previstas no artigo 68.º do CIRS. Assim, não parece que o legislador tenha logrado uma real concretização da perspectiva

³ O artigo 16.º do CIRS prevê ainda outros critérios de residência, incluindo a situação em que um nacional português deslocaliza a sua residência fiscal para um país, território ou região, sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável (n.º 6).

⁴ Cfr. MORAIS, Rui (2016) – *Sobre o IRS*. 3.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 11-13.

⁵ PEREIRA, Paula R. (2023) – *Manual de IRS*. 5.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 11 e 12.

⁶ Que tem como corolários, no âmbito do imposto pessoal sobre o rendimento, para além do princípio da tributação do rendimento global e da adoção do conceito de rendimento-acréscimo, o princípio do rendimento líquido, o princípio do rendimento disponível, e ainda, no que respeita à tributação dos rendimentos empresariais, o imperativo de tributação de rendimentos reais. Cfr. VASQUES, Sérgio (2019) – *Manual de Direito Fiscal*. 2.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 295 e ss; NABAIS, José C. (2015) – *Direito Fiscal*. 11.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 153 e ss.

unitária da tributação.

Neste sentido, o IRS pode ser caracterizado “como um imposto sobre o rendimento, pessoal, periódico, único (mas não unitário), progressivo, direto e de base cedular”⁷.

O IRS estrutura-se em torno das seis categorias de rendimentos enumeradas no n.º 1 do artigo 1.º do CIRS⁸. De forma sintética, em primeiro lugar cabe enquadrar os rendimentos apurados pelo sujeito passivo nas categorias de rendimentos previstas no CIRS, aos quais deverão ser subtraídas as deduções específicas próprias de cada categoria, apurando-se assim o rendimento líquido tributável respetivo. Os rendimentos das várias categorias são sujeitos a englobamento nos termos do artigo 22.º do CIRS, excetuando os sujeitos a taxa liberatória prevista no artigo 71.º do CIRS ou a taxa especial de tributação consagrada no artigo 72.º do CIRS, a não ser que o sujeito passivo opte pelo seu englobamento.

A partir do englobamento, cessa a diferenciação entre as várias categorias de rendimentos, aplicando-se as taxas gerais progressivas do artigo 68.º do CIRS⁹. Ao valor obtido são efetuadas as deduções à coleta nos termos do artigo 78.º do CIRS, apurando-se o valor do imposto final. No âmbito das deduções à coleta são ainda deduzidas as retenções na fonte efetuadas que, quando superiores ao imposto devido, conferem direito ao reembolso da diferença, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 78.º do CIRS¹⁰.

2.1.1.1. Rendas

No âmbito de um contrato de arrendamento¹¹, pelo qual o senhorio se obriga a proporcionar o gozo temporário de um imóvel, o arrendatário obriga-se a pagar ao senhorio uma retribuição, a renda¹².

Os rendimentos obtidos através do arrendamento de imóveis¹³, enquadram-se na categoria dos rendimentos prediais. Estes, desde a Reforma do IRS de 2015¹⁴, são tributáveis em sede de IRS, na categoria F, tipificada no artigo 8.º do CIRS, sendo que, os seus titulares podem optar pela sua tributação no âmbito da categoria B, prevista no

⁷ Cfr. PEREIRA, Paula R. (2023) – *Manual de IRS*. 5.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 47-66.

⁸ Destacando que relevam, quanto aos rendimentos de imóveis, as categorias B, F e G.

⁹ Os sujeitos passivos casados, não separados judicialmente de pessoas e bens ou unidos de facto podem optar pelo regime da tributação conjunta dos rendimentos, prevista no artigo 69.º do CIRS.

¹⁰ Cfr. PEREIRA, Paula R. (2023) – *Manual de IRS*. 5.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 66-69.

¹¹ Cfr. artigo 1022.º do Código Civil.

¹² A noção de renda é ampla e está prevista no n.º 2 do artigo 8.º do CIRS.

¹³ O conceito de prédio vem definido no artigo 2.º do CIMI.

¹⁴ Lei n.º 82-E/2014.

artigo 3.º do CIRS.

Os rendimentos prediais, tributados nos termos da categoria F, estão sujeitos à taxa autónoma de 28% conforme disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 72.º do CIRS. A aplicação de uma taxa fixa de 28% para este tipo de rendimentos surgiu como uma medida de incentivo de disponibilização de imóveis no mercado de arrendamento.

Tendo em conta a crise habitacional que Portugal enfrenta, o legislador definiu uma taxa autónoma inferior, de 25%, para os rendimentos prediais decorrentes de arrendamento habitacional, como previsto no n.º 2 do artigo 72.º do CIRS. Neste contexto, o legislador definiu ainda taxas inferiores no âmbito de contratos de arrendamento para habitação permanente, consoante a duração dos mesmos, como previsto nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 72.º do CIRS.

O arrendamento pressupõe que o senhorio suporte custos relativos a despesas de conservação e manutenção. Neste contexto, relativamente aos rendimentos brutos da Categoria F, o n.º 1 do artigo 41.º do CIRS consagra uma cláusula geral de dedutibilidade, definindo que se deduzem “(...) relativamente a cada prédio ou parte de prédio, todos os gastos efetivamente suportados e pagos pelo sujeito passivo para obter ou garantir tais rendimentos (...)”, excluindo, no entanto, “(...) gastos de natureza financeira, dos relativos a depreciações e dos relativos a mobiliário, eletrodomésticos e artigos de conforto ou decoração, bem como do adicional ao imposto municipal sobre imóveis”¹⁵.

Relativamente à opção pela empresarialização e a consequente tributação das rendas na categoria B, prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 3.º do CIRS, esta implica uma requalificação dos rendimentos que deixam de ser considerados prediais para passarem a ser considerados como rendimentos empresariais, como resulta da alínea n) do n.º 1 do artigo 4.º do CIRS. Os rendimentos tributáveis nesta categoria são obrigatoriamente sujeitos a englobamento, ou seja, tributados às taxas progressivas do artigo 68.º do CIRS. Em consequência da opção pela tributação da categoria B¹⁶, o sujeito passivo terá ainda de optar por um de dois regimes: o regime simplificado ou o regime da contabilidade organizada, como estabelecido pelo artigo 28.º do CIRS. O regime simplificado prevê a aplicação de determinados coeficientes para a determinação do rendimento tributável, que implicam uma presunção dos gastos¹⁷¹⁸, nos termos do artigo

¹⁵ Cfr. MORAIS, Rui (2016) – *Sobre o IRS*. 3.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 112 e ss..

¹⁶ Nos termos dos n.ºs 2 e 6 do artigo 28.º do CIRS.

¹⁷ Cfr. MORAIS, Rui (2016) – *Sobre o IRS*. 3.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 89 e ss.

¹⁸ Esta opção pelo apuramento do rendimento com base na contabilidade deve ser realizada na declaração de início de atividade, nos termos do n.º 4 do artigo 28.º do CIRS.

31.º do CIRS. A opção pelo regime da contabilidade organizada, prevista no artigo 32.º do CIRS, remete-nos para as regras estabelecidas no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (CIRC), permitindo deduzir ao valor das rendas, os gastos contabilizados que sejam fiscalmente dedutíveis, ainda que, os sujeitos passivos, pessoas singulares, estejam sujeitos a limitações adicionais previstas no artigo 33.º, do CIRS¹⁹. Ainda a este respeito, no que se refere ao IMI (imposto que será tratado mais adiante), por forma a evitar ou atenuar a dupla tributação económica que incidiria sobre os rendimentos gerados pelo imóvel (IMI e IRS), este poderá ser deduzido à coleta do IRS²⁰.

A opção pela tributação no âmbito da categoria B não é neutra de um ponto de vista fiscal considerando que, aquando da alienação de um imóvel afeto à empresarialização, os rendimentos gerados não serão considerados mais-valias, enquadradas na categoria G, e tributadas em apenas 50% do seu valor, mas sim rendimentos empresariais enquadrados na categoria B e tributados como os rendimentos próprios dessa categoria, à taxa progressiva referida.

Assim, a escolha do sujeito passivo entre a Categoria F ou a Categoria B para declarar rendimentos prediais em sede de IRS, de modo a obter uma otimização fiscal, depende de cada caso concreto.

Releva ainda fazer uma breve menção ao tema do Alojamento Local, promovido pelo turismo, considerado uma atividade de prestação de serviços de tipo comercial e industrial, nos termos da alínea h) do n.º 1 do artigo 4.º do CIRS, sendo os seus rendimentos de tipo empresarial, verificando-se uma distinção em relação aos supramencionados rendimentos obtidos pelo arrendamento, na medida em que, além da cedência temporária do gozo do imóvel, são prestados serviços complementares. O regime jurídico do Alojamento Local entrou em vigor em 2014, com a promulgação do DL n.º 126/2014, de 29 de agosto, alterado pelo DL n.º 76/2024, de 23 de outubro que considera “(...) “estabelecimentos de alojamento local” aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração (...)”. O artigo 3.º do mesmo DL enumera as quatro modalidades de estabelecimentos de alojamento local previstas, a saber: moradia, apartamento, estabelecimentos de hospedagem²¹ e quartos.

¹⁹ Cfr. MORAIS, Rui (2016) – *Sobre o IRS*. 3.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 84-86.

²⁰ Cfr. MORAIS, Rui (2016) – *Sobre o IRS*. 3.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 113 e 114.

²¹ O Estabelecimento de hospedagem é comumente designado de *Hostel*.

Os rendimentos gerados por estabelecimentos de Alojamento Local são tipicamente empresariais, enquadrando-se na categoria B do IRS, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 3.º do CIRS, sendo que, a determinação dos mesmos, como anteriormente referido, em relação à tributação das rendas, faz-se com base nas regras decorrentes do regime simplificado ou com base na contabilidade, como determina o n.º 1 do artigo 28.º do CIRS. No que respeita à opção pelo regime simplificado, o coeficiente a aplicar difere consoante a modalidade de alojamento local em questão, nos termos do n.º 1 do artigo 31.º do CIRS. Importa ainda referir que, nos termos do n.º 14 do artigo 28.º do CIRS, “Os titulares de rendimentos da exploração de estabelecimentos de alojamento local na modalidade de moradia ou apartamento podem, a cada ano, optar pela tributação de acordo com as regras estabelecidas para a categoria F”, seguindo-se as regras previstas no artigo 41.º, do CIRS relativamente aos encargos dedutíveis. Assim, a opção pela tributação na categoria B ou segundo as regras da categoria F e a opção pelo regime da contabilidade ou regime simplificado (aquando da tributação na categoria B, sujeita a englobamento), não se afiguram como neutras de um ponto de vista fiscal²².

O aumento dos estabelecimentos de Alojamento Local tem sido um tema controverso em Portugal tendo em conta o impacto causado no mercado imobiliário, a saber, a diminuição de imóveis para arrendamento habitacional e o conseqüente aumento do preço do mesmo. Esta escolha por parte dos proprietários dos imóveis deve-se ao crescimento da procura deste tipo de alojamento como consequência do aumento do turismo, da sua atratividade fiscal e da margem de lucro superior ao arrendamento habitacional. Deve ainda ter-se presente que de um ponto de vista económico, o aumento de alojamentos locais teve um papel fundamental no crescimento do turismo e, conseqüentemente, na recuperação económica do país. Assim, do nosso ponto de vista, o país enfrenta o desafio de equilibrar a necessidade de arrendamento habitacional com o crescimento sustentável do turismo.

2.1.1.2. Mais-valias

Os factos geradores de mais-valias estão taxativamente previstos no artigo 10.º do CIRS²³ correspondendo a incrementos patrimoniais, tributados no âmbito da categoria G,

²² Cfr. PEREIRA, Paula R. (2023) – *Manual de IRS*. 5.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 220-223.

²³ O legislador não pretendeu tributar todas as mais-valias, mas apenas aquelas que enumerou por questões

nos termos do n.º 1 do artigo 9.º do CIRS²⁴.

As mais-valias podem ser definidas como “(...) os ganhos decorrentes de acréscimos inesperados e furtivos no valor dos bens, para evidenciar que estão em causa ganhos que não resultam de uma atividade económica especificamente dirigida à sua obtenção (...)”²⁵. Estes ganhos são qualificados como *widfall gains*²⁶ (ganhos trazidos pelo vento) sendo tributados pela manifestação de capacidade contributiva. Por opção legislativa não são tributadas mais-valias latentes, cumprindo-se o princípio da realização, como se infere dos factos geradores previstos no n.º 3 do artigo 10.º do CIRS.

O princípio da realização cria, no entanto, efeitos negativos: o efeito da concentração (*brunching effect*), a saber, num imposto progressivo, a taxa global é substancialmente mais elevada no ano em que a realização ocorre, levando o sujeito passivo a pagar mais imposto do que pagaria caso a tributação tivesse lugar anualmente, à medida em que a mais-valia fosse gerada; o efeito de imobilização (*lock in effect*), traduz-se no facto de, os sujeitos passivos, considerando a elevada tributação no momento da realização, tenderem a não alienar os bens, com as consequências económicas e sociais que tal acarreta²⁷.

Os rendimentos qualificados como mais-valias correspondem ao saldo apurado entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no mesmo ano, nos termos do n.º 1 do artigo 43.º do CIRS, e estas, de modo a atenuar os efeitos de concentração e imobilização referidos, apenas são tributadas em 50%, nos termos da alínea b), do n.º 2 do artigo 43.º do CIRS, sendo objeto de englobamento obrigatório e ficando sujeitas a tributação às taxas gerais previstas no artigo 68.º do CIRS²⁸. Para calcular as mais-valias atende-se à diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição, nos termos da alínea a), do

práticas. Relevando para o tema (tributação do imobiliário) as alíneas a) e d), do n.º 1, do artigo 10.º do CIRS, “1 - Constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem de:

a) Alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis;

d) Cessão onerosa de posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a bens imóveis”.

²⁴ Releva fazer uma breve referência ao artigo 5.º do regime transitório da categoria G do CIRS que determina que “Os ganhos que não eram sujeitos ao imposto de mais-valias, criado pelo código aprovado pelo Decreto-Lei n.º 46 373, de 9 de Junho de 1965, bem como os derivados da alienação a título oneroso de prédios rústicos afectos ao exercício de uma actividade agrícola ou da afectação destes a uma actividade comercial ou industrial, exercida pelo respectivo proprietário, só ficam sujeitos ao IRS se a aquisição dos bens ou direitos a que respeitam tiver sido efectuada depois da entrada em vigor deste Código.”

²⁵ Cfr. DUQUE, M. – “Mais-valias, afectação e desafetação de bens imóveis e princípio da realização: alguns problemas”, Cadernos de Justiça Tributária, Número 20 (2018), pp. 3.

²⁶ Cfr. MORAIS, Rui (2016) – *Sobre o IRS*. 3.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 130-131.

²⁷ Cfr. MORAIS, Rui (2016) – *Sobre o IRS*. 3.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 131-132.

²⁸ Cfr. PEREIRA, Paula R. (2023) – *Manual de IRS*. 5.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 260-265.

n.º 4 do artigo 10.º do CIRS. O valor de realização é o valor da contraprestação, nos termos da alínea f) do n.º 1 do artigo 44.º do CIRS, exceto nas situações em que os valores por que os bens houverem sido considerados para o efeito de liquidação de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) seja superior ao valor da contraprestação, nas quais aquele prevalece, nos termos do n.º 2 do mesmo artigo. Quanto ao valor de aquisição, se o imóvel tiver sido adquirido a título oneroso, considera-se aquele que tiver servido para efeitos de liquidação do IMT²⁹. Releva ainda o facto de, para o cálculo da mais-valia, considerar-se a correção monetária do valor de aquisição³⁰ nos termos do artigo 50.º, do CIRS, bem como, as despesas e encargos suportados nos termos do artigo 51.º do CIRS.³¹

Os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados à habitação própria e permanente estão excluídos de tributação desde que haja reinvestimento na aquisição, construção ou melhoramento de outro imóvel afeto à mesma finalidade, nos termos e mediante os critérios previstos no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS³²³³.

Como referido *supra*³⁴, os rendimentos obtidos aquando da alienação de um imóvel que esteja afeto à empresarialização, considerados rendimentos empresariais ou profissionais, não serão considerados mais-valias, enquadráveis na categoria G, e tributáveis em apenas 50% do seu valor, mas sim rendimentos empresariais enquadrados na categoria B, nos termos da alínea c), do n.º 2 do artigo 3.º do CIRS, tributados em 100%, à taxa progressiva prevista no artigo 68.º do CIRS.

2.1.2. Incentivos Fiscais

Com o objetivo de combater a recente crise no mercado habitacional português, que afeta com particular gravidade os jovens residentes em Portugal e o marco de projeto

²⁹ O valor de aquisição quando o imóvel tiver sido adquirido a título gratuito é o previsto no artigo 45.º do CIRS.

³⁰ Entre o momento da aquisição e da realização pode ter decorrido um longo período (para efeito de aplicação de coeficientes de desvalorização é necessário que tenham decorrido pelo menos 24 meses) e como tal, há que atender à depreciação do valor da moeda em resultado da inflação, sendo que o governo aprova anualmente coeficientes para este efeito.

³¹ A título de exemplificação o cálculo da mais-valia poderia ser representado da seguinte forma:
Mais-Valia = Valor de Realização – (Valor de Aquisição x Correção Monetária + Encargos + Despesas + Indemnizações).

³² Pode ocorrer a situação de existir apenas um reinvestimento parcial o que implica a tributação da mais-valia apenas parcial (n.º 9 do artigo 10.º do CIRS).

³³ Os n.ºs 7 e 8 do artigo 10.º do CIRS preveem ainda a exclusão de tributação aquando do reinvestimento em diversos produtos financeiros.

³⁴ Cfr. Capítulo 2.1.1.1 - “Rendas”.

de vida que é a compra de casa, foi promulgado o DL. n.º 48-A/2024, de 25 de julho, que isenta de IMT e de IS, até um determinado valor, nos termos do artigo 1.º, a primeira aquisição de imóvel, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, por jovens até aos 35 anos de idade.

Esta medida tem tido um sucesso substancial, com reportes de cerca de 26 mil jovens³⁵ a beneficiar do incentivo fiscal³⁶ em menos de um ano desde a implementação do regime, o que se traduz num claro aspeto a considerar no momento de investimento em imobiliário para habitação própria permanente.

Aliada a estas isenções está também a “Garantia pública”, prevista no DL. n.º 44/2024, de 10 de julho, que “estabelece as condições em que o Estado pode prestar garantia pessoal a instituições de crédito com vista à viabilização de concessão de crédito à habitação própria e permanente”.

Uma outra medida criada pelo legislador com o objetivo de incentivar a fixação de jovens em Portugal foi o denominado “IRS jovem”³⁷, sendo que o legislador aditou ao CIRS o artigo 12.º-B com a epígrafe “Isenção de rendimentos das categorias A e B”³⁸.

2.2. Não Residentes

O conceito de “não residente” afere-se *a contrario* do conceito de “residente”. Os não residentes são pessoas singulares que não preenchem nenhum dos critérios previstos no artigo 16.º do CIRS, referido anteriormente. Nos termos do n.º 2 do artigo 15.º, o IRS incide unicamente sobre os rendimentos obtidos em território português, sendo o elemento de conexão a localização dos rendimentos (princípio da fonte)³⁹.

O artigo 18.º do CIRS estabelece critérios de conexão, enumerando quais os rendimentos que considera obtidos em território português e que, ainda que auferidos por não residentes, são tributados em sede de IRS.

³⁵Cfr. <https://www.publico.pt/2025/03/20/economia/noticia/isencaao-imt- chega-26-mil-jovens-compraram-casas-preco-medio-189-mil-euros-2126595>

³⁶ Relativamente aos benefícios fiscais cfr. NABAIS, José C. (2015) – *Direito Fiscal*. 11.ª ed., Coimbra, Almedina.

³⁷ Cfr. PEREIRA, Paula R. (2023) – *Manual de IRS*. 5.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 86 e 87.

³⁸ Este regime prevê que “Os rendimentos das categorias A e B, auferidos por sujeito passivo que tenha até 35 anos de idade, que não seja considerado dependente, ficam parcialmente isentos do IRS, nos 10 primeiros anos de obtenção de rendimentos (...)”. Cfr. Ficha Doutrinária da AT (Informação Vinculativa), proc. n.º 28184, de 26/03/2025.

³⁹ Cfr. VASQUES, Sérgio (2019) – *Manual de Direito Fiscal*. 2.ª ed., Coimbra, Almedina, pp.115-116.

2.2.1. Tributação dos rendimentos obtidos em território português

2.2.1.1. Rendas

Nos termos do n.º 2 do artigo 15.º, quanto aos não residentes, o IRS incide unicamente sobre os rendimentos obtidos em território português. Quanto às rendas auferidas por não residentes, enquadradas na categoria F do IRS, prevista no artigo 8.º e na alínea h) do n.º 1 do artigo 18.º do CIRS, são tributadas à taxa autónoma de 28%, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 72.º do CIRS. No mesmo sentido da tributação dos residentes, quanto aos não residentes aplica-se o regime do arrendamento habitacional, mediante o preenchimento dos critérios previstos nos n.ºs 2 a 5 do artigo 72.º do CIRS, sendo tributados à taxa correspondente.

Por regra, nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 22.º do CIRS os rendimentos auferidos por sujeitos passivos não residentes em território português (com a exceção das mais-valias previstas nas alíneas a) e d) do n.º 1 do artigo 10.º do CIRS) não são englobados para efeitos da sua tributação. Não obstante, nos termos dos n.ºs 15 e 16 do artigo 72.º do CIRS, os residentes noutra Estado-Membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu (desde que haja intercâmbio de informações em matéria fiscal) podem optar, relativamente aos rendimentos aqui em estudo, pela sua tributação, considerando os seus rendimentos mundiais, à taxa que, de acordo com a tabela prevista no n.º 1 do artigo 68.º do CIRS, seria aplicável no caso de serem auferidos por residentes em território português⁴⁰.

Quanto ao regime de retenção na fonte⁴¹ aplicável a não residentes que auferirem rendimentos prediais em território português, verifica-se um paralelismo em relação ao regime aplicável aos residentes; a saber, nos termos do n.º 1 do artigo 101.º do CIRS, estes rendimentos apenas se encontram sujeitos a retenção na fonte quando as rendas forem pagas por pessoa singular ou coletiva que disponha ou deva dispor de contabilidade organizada, à taxa de 25%, nos termos da alínea e) do mesmo artigo⁴².

2.2.1.2. Mais-valias

As mais-valias obtidas por não residentes em Portugal, até 31 de dezembro de

⁴⁰ Cfr. PEREIRA, Paula R. (2023) – *Manual de IRS*. 5.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 202.

⁴¹ Cfr. PEREIRA, Paula R. (2023) – *Manual de IRS*. 5.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 203 e 204.

⁴² Assim, em regra, o arrendamento habitacional não é sujeito a retenção na fonte.

2022, eram tributadas, na sua totalidade, à taxa especial de 28% prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 72.º do CIRS⁴³, com a opção pela tributação desses rendimentos às taxas progressivas do artigo 68.º do CIRS, conforme previsto nos n.ºs 14 e 15 do artigo 72.º do CIRS; contudo, incidindo sobre a totalidade da mais-valia, sem direito a considerar apenas 50% do rendimento tributável, como acontecia com os residentes⁴⁴.

Assim, na jurisdição portuguesa, verificava-se uma tributação diferenciada e que o TJUE considerou mais gravosa em relação a não residentes quando comparado com a tributação dos residentes. Esta diferença de tratamento configura uma restrição à livre circulação de capitais, prevista no artigo 63.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia (TFUE)⁴⁵. Consequentemente, a Lei do Orçamento de Estado para 2023 alterou o mencionado regime, de modo que, os não residentes passaram a ser tributados, à semelhança dos residentes, sobre 50% da mais-valia à taxa progressiva, com base nos rendimentos mundiais, nos termos da alínea a) do n.º 3 e n.º 10 do artigo 22.º do CIRS.

3. Investimento Imobiliário “Indireto”

O presente capítulo pretende fazer uma breve referência aos diferentes tipos de investimento imobiliário “indireto” adotados no mercado português, focando-se no estudo aprofundado da tributação dos OIC Imobiliários, na perspetiva do investimento de pessoas singulares, não obstante fazermos também algumas referências, que se afiguram relevantes, relativas às pessoas coletivas.

A utilização da expressão investimento imobiliário “indireto” refere-se ao investimento no setor imobiliário sem aquisição ou administração de imóveis diretamente, isto é, os investidores alocam recursos em instrumentos financeiros ligados ao mercado imobiliário, não sendo proprietários do ativo imobiliário. O investimento ao

⁴³ “1- São tributados à taxa autónoma de 28 %:

a) As mais-valias previstas nas alíneas a) e d) do n.º 1 do artigo 10.º auferidas por não residentes em território português que não sejam imputáveis a estabelecimento estável nele situado”

⁴⁴ Dispunha a alínea b) do n.º 2 do artigo 43.º do CIRS o seguinte:

2 - O saldo referido no número anterior, respeitante às transmissões efetuadas por residentes previstas nas alíneas a), c), d) e i) do n.º 1 do artigo 10.º, positivo ou negativo, é:

b) Apenas considerado em 50 % do seu valor, nos restantes casos.

⁴⁵ Jurisprudência relevante a este respeito: Acórdão do Tribunal de Justiça de 11 de outubro de 2007, Hollmann (C-443/06, EU:C:2007:600), cfr. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=ecli:ECLI%3AEU%3AC%3A2007%3A600> e; Acórdão do Tribunal de Justiça de 18 de março de 2021 ((ECLI): ECLI:EU:C:2021:212), cfr. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A62019CJ0388&qid=1743705104811>

qual nos referimos abrange por um lado, as tradicionais Sociedades Comerciais Anónimas e por Quotas, cujo objeto é o investimento imobiliário e, por outro lado, os OIC imobiliários (sob a forma societária e sob a forma contratual, respetivamente sociedades de investimento coletivo (SIC) e fundos de investimento⁴⁶), incluindo uma referência à via do investimento em Fundos de Capital de Risco (OIACR).

3.1. Sociedades por Quotas (S.Q.) e Sociedades Anónimas (S.A.)

A aquisição de quotas de uma Sociedade por Quotas (S.Q.) ou de ações de uma Sociedade Anónima (S.A.) cujo objeto social seja o investimento, desenvolvimento ou gestão de ativos imobiliários, constitui investimento imobiliário “indireto”.

O grande tema que se levanta no âmbito do investimento “indireto” é a Dupla Tributação Económica que se verifica aquando da distribuição de lucros por uma sociedade aos seus sócios, a saber, o mesmo rendimento é tributado em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), na esfera da sociedade e, uma vez distribuídos, em sede de IRS, na esfera dos sócios, pessoas singulares ou, em IRC, se pessoas coletivas.

Não sendo objeto de estudo no âmbito desta dissertação a tributação das pessoas coletivas, também nestas se verifica a dicotomia entre o investimento “direto” e “indireto” e, no essencial, o que se aplica às pessoas singulares, aplicar-se-á às pessoas coletivas, ainda que o modelo de tributação destas seja, naturalmente diferente (IRC). São sujeitos passivos de IRC as pessoas coletivas residentes e estabelecimentos estáveis de pessoas coletivas não residentes, sendo que este imposto incide sobre os rendimentos obtidos nos termos dos artigos 1.º a 4.º do CIRC.

As entidades residentes são tributadas segundo o princípio da universalidade (*worldwide income principle*), nos termos do n.º 1 do artigo 4.º do CIRC⁴⁷. De referir que, no caso dos residentes, para o IRC concorrem, por regra, todas as espécies de rendimentos nos termos do artigo 20.º do CIRC, face aos quais é dedutível, em regra, a totalidade dos gastos, nos termos dos artigos 23.º e 23.º-A do CIRC, sendo tributados, regra geral, à taxa de 20%, nos termos do n.º 1 do artigo 87.º do CIRC. Quanto à retenção na fonte à taxa de

⁴⁶ Neste âmbito, quando utilizamos a expressão OIC imobiliário, por facilidade de escrita, referimo-nos tanto a fundos de investimento como a SIC).

⁴⁷ Com a exceção prevista no artigo 54.º-A do CIRC que prevê a opção pela não tributação dos rendimentos obtidos por estabelecimentos estáveis situados fora de Portugal de sujeitos passivos residentes.

25%, a que são sujeitos os residentes, a mesma tem natureza de imposto por conta nos termos dos n.º 1, 3 e 4 do artigo 94.º do CIRC.

Quanto às pessoas coletivas não residentes sem estabelecimento estável, estas são sujeitos passivos de IRC nos termos da alínea c), do n.º 1 do artigo 2.º do CIRC, sendo tributados em IRC segundo uma base territorial (princípio da territorialidade), nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 4.º do CIRC⁴⁸. Salientamos que o imposto incide sobre os rendimentos das diversas categorias, consideradas para efeitos de IRS, nos termos da alínea d), do n.º 1 do artigo 3.º e do n.º 1 do artigo 56.º do CIRC. Ao contrário do que se verifica na tributação dos residentes, em relação aos não residentes, verifica-se uma sujeição a retenção liberatória na fonte nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 94.º do CIRC, à taxa geral de 25%, nos termos do n.º 4 do artigo 87.º do CIRC⁴⁹.

Relativamente ao investimento indireto de pessoas coletivas em pessoas coletivas, em regra, tanto a pessoa coletiva participada como a pessoa coletiva participante estarão sujeitas a tributação, em IRC, sobre os mesmos rendimentos; assim, levanta-se a problemática da Dupla Tributação Económica dos rendimentos. Neste âmbito o legislador previu vários mecanismos de modo a atenuar/excluir a dupla tributação económica, a que nos referiremos brevemente de seguida.

Desde a reforma de 2014, de modo a assegurar o cumprimento do princípio da liberdade de circulação de capitais, previsto no artigo 63.º do Tratado de Funcionamento da União Europeia (TFUE)⁵⁰, salientamos os seguintes normativos essenciais: (i) o artigo 51.º do CIRC, que prevê o regime da *Participation Exemption* propriamente dita, que versa sobre o método da isenção; (ii) o artigo 14.º do CIRC, com a hipótese inversa, para a exportação de lucros e reservas; e, (iii) o artigo 91.º-A do CIRC, com o alternativo método de crédito. Assim, beneficiam “(...) do regime todos os dividendos auferidos (artigo 51.º e 91.º-A) ou pagos (artigo 14.º) por sujeitos de IRC, de base mundial (...)”⁵¹.

O regime do *Participation Exemption* está previsto no artigo 51.º do CIRC, que determina a isenção dos lucros e reservas distribuídos aos sócios, e no artigo 51.º-C do

⁴⁸ Releva referir que se consideram obtidos em território português os rendimentos relativos a imóveis situados no território português, incluindo os ganhos da sua transmissão onerosa, bem como, os ganhos resultantes da transmissão onerosa de partes representativas do capital de entidades com sede ou direção efetiva em território português, nos termos das alíneas a) e b) do n.º 3 do artigo 4.º do CIRS.

⁴⁹ Cfr. COURINHA, Gustavo L. (2023) – *Manual do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas*. 1.ª ed., Coimbra, Almedina, pp.39-48.

⁵⁰ Cfr. PEREIRA, Manuel H. F. (2014) – *Fiscalidade*. 5.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 237-241.

⁵¹ Cfr. COURINHA, Gustavo L. (2023) – *Manual do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas*. 1.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 123.

mesmo diploma, que abrange também neste regime, os ganhos com mais-valias obtidas⁵². Mediante o cumprimento dos requisitos previstos nestas normas, a saber, (i) o sujeito passivo de IRC, com sede ou direção efetiva em território português, não abrangido pelo regime da transparência fiscal (previsto no artigo 6.º do CIRC e a que nos referiremos mais adiante), (ii) que detenha direta ou indiretamente uma participação igual ou superior a 10% do capital social ou dos direitos de voto da entidade que distribui os lucros ou reservas e, (iii) se a manteve na sua titularidade, de modo ininterrupto, durante o ano anterior à distribuição ou, se detida há menos tempo, durante o tempo necessário para completar esse período, (iv) a entidade distribuidora não pode ter residência ou domicílio em paraíso fiscal, (v) sendo ainda necessário que existam razões económicas válidas não figurando como finalidade principal a obtenção de uma vantagem fiscal.

Releva ainda referir que, nos termos da alínea c), do n.º 1, do artigo 97.º, do CIRC, verifica-se uma dispensa de retenção na fonte de IRC referente a lucros e reservas distribuídos nos termos deste regime, desde que a participação no capital tenha permanecido na titularidade da mesma entidade, de modo ininterrupto, durante o ano anterior à colocação à disposição⁵³.

Por transposição do artigo 5.º da Diretiva 2011/96/EU do Conselho, de 30 de novembro de 2011 (Diretiva Mães-Filhas)⁵⁴, no que diz respeito à exportação de dividendos, os números 3 a 7 do artigo 14.º do CIRC prevêm a isenção dos mesmos, mediante o cumprimento dos requisitos previstos⁵⁵.

O legislador previu ainda, no artigo 91.º-A do CIRC, como método subsidiário e optativo de eliminação da dupla tributação económica internacional, o método de crédito de imposto⁵⁶, por forma a que, na ausência do preenchimento de alguns requisitos que qualificam para a aplicação do método da isenção (artigo 51.º e 51.º-C do CIRC), possam os sujeitos passivos beneficiar de um crédito indireto⁵⁷.

⁵² Cfr. MARQUES, Rui (2020) – Código do IRC Anotado e Comentado. 2.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 508-512.

⁵³ Cfr. MARQUES, Rui (2020) – Código do IRC Anotado e Comentado. 2.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 487-496.

⁵⁴ Cfr. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32011L0096>

⁵⁵ Cfr. COURINHA, Gustavo L. (2023) – *Manual do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas*. 1.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 136-138.

⁵⁶ Cfr. COURINHA, Gustavo L. (2023) – *Manual do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas*. 1.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 134 a 136.

⁵⁷ Nos termos do n.º 2 do artigo 91.º-A do CIRC “A dedução prevista no número anterior corresponde à menor das seguintes importâncias:

a) Fração do imposto sobre o rendimento pago no estrangeiro pela entidade residente fora do território português e por entidades por esta detidas direta e indiretamente, correspondente aos lucros e reservas distribuídos ao sujeito passivo, nos termos previstos nos n.ºs 3 e 4;

Com vista a eliminar a dupla tributação, aqui em estudo, considere-se também o Regime Especial de Tributação dos Grupos de Sociedades (RETGS), previsto no artigo 69.º do CIRC⁵⁸.

Neste regime, a sociedade dominante de um grupo de sociedades⁵⁹ pode optar, mediante o preenchimento dos requisitos previstos no artigo 69.º do CIRC, pela aplicação do mecanismo especial de tributação. O mencionado regime permite que os resultados sejam apurados de forma consolidada, evitando, assim, que os lucros sejam tributados na esfera da sociedade que os gera, bem como na sociedade que os recebe.

Releva ainda fazer uma breve referência ao regime da transparência fiscal, previsto no artigo 6.º do CIRC, que tem como objetivo eliminar a dupla tributação económica dos rendimentos e ainda “(...) promover a neutralidade fiscal entre formas coletivas e individuais de exercício de certas atividades económicas onde avulte manifestamente a componente humana (e não a componente capital)”⁶⁰. Este regime é imperativo se preenchidos os requisitos da sua aplicabilidade, de acordo com o qual as sociedades transparentes não são tributadas em IRC, nos termos do artigo 12.º do CIRC⁶¹, sendo os rendimentos das mesmas diretamente imputados aos sócios, embora a partir de uma base de incidência determinada em IRC⁶².

Quanto às pessoas singulares, residentes ou não residentes, são tributados, na categoria E prevista na alínea h) do n.º 1 do artigo 5.º, do CIRS, os lucros distribuídos pela sociedade, aos seus sócios ou acionistas, à taxa liberatória de 28%, prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 71.º do CIRS, por retenção na fonte. Os residentes em Portugal podem optar por englobar estes rendimentos, na categoria E, nos termos do n.º 9 do artigo 71.º do mesmo diploma, sendo tributados às taxas previstas no artigo 68.º do CIRS. Na opção pelo englobamento, o legislador, por forma a atenuar a dupla tributação económica dos

b) Fração do IRC, calculado antes da dedução prevista no presente artigo, correspondente aos lucros e reservas distribuídos, acrescidos das correções previstas nos n.os 1 e 3 do artigo 68.º, líquidos dos gastos direta ou indiretamente suportados para a sua obtenção, e deduzida do crédito previsto no artigo 91.º⁹⁹.

⁵⁸ Cfr. MARQUES, Rui (2020) – *Código do IRC Anotado e Comentado*. 2.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 644-659.

⁵⁹ Nos termos do n.º 2 do artigo 69.º do CIRC, “Existe um grupo de sociedades quando uma sociedade, dita dominante, detém, direta ou indiretamente, pelo menos, 75 % do capital de outra ou outras sociedades ditas dominadas, desde que tal participação lhe confira mais de 50% dos direitos de voto.”

⁶⁰ Cfr. Cfr. COURINHA, Gustavo L. (2023) – *Manual do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas*. 1.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 55.

⁶¹ Este artigo exceciona as tributações autónomas: “As sociedades e outras entidades a que, nos termos do artigo 6.º, seja aplicável o regime de transparência fiscal não são tributadas em IRC, salvo quanto às tributações autónomas.”

⁶² Cfr. COURINHA, Gustavo L. (2023) – *Manual do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas*. 1.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 53-62.

lucros distribuídos aos sócios (que já haviam sido tributados em sede de IRC), consagrou um mecanismo que corresponde a um englobamento parcial do rendimento em causa, previsto no artigo 40.º-A, do CIRS, sendo os lucros recebidos considerados em apenas 50% do seu valor⁶³, uma vez verificados os pressupostos respetivos.

Por outro lado, verificando-se a existência de mais-valias na venda das quotas ou ações, os sujeitos passivos são tributados na categoria G do IRS, com enquadramento na alínea a) do n.º 1 do artigo 9.º do CIRS. No que respeita às pessoas singulares, as mais-valias, previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º do CIRS, são tributadas à taxa autónoma de 28% nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 72.º do CIRS.

Os titulares, residentes em território português, têm a opção de englobar estes rendimentos nos termos do n.º 13 do artigo 72.º e da alínea b) do n.º 3 do artigo 22.º do CIRS.

Por sua vez, as mais-valias auferidas por não residentes, realizadas com a transmissão onerosa de partes sociais, ficam isentas de IRS nos termos do n.º 1 do artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), com a exceção das entidades não residentes previstas no n.º 2 do mesmo preceito⁶⁴, às quais se aplica o regime regra, verificando-se a tributação a taxa autónoma de 28% nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 72.º do CIRS.

Uma última nota relativa a este tema tem que ver com o facto de estarmos a considerar o investidor “particular”, pessoa singular que compra, vende, arrenda... sendo que se pode levantar a questão de o mesmo estar a exercer uma atividade empresarial e profissional e, conseqüentemente, ser tributado no âmbito da categoria B do IRS (rendimentos empresariais e profissionais) em vez de na Categoria F (rendimentos prediais) ou na Categoria G (mais-valias). Para o investidor ser considerado um empresário em nome individual e desenvolver uma atividade empresarial, a compra e

⁶³ PEREIRA, Paula R. (2023) – *Manual de IRS*. 5.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 168-175.

⁶⁴ Revestem interesse particular as exceções previstas nas alíneas c) e d) do n.º 2 do artigo 27.º do EBF, a saber, a alínea c) determina que são tributadas as mais-valias realizadas por não residentes com a venda de partes sociais em sociedades portuguesas cujo ativo seja composto, em mais de 50%, por imóveis localizados em Portugal, ou que, sendo sociedades gestoras ou detentoras de participações sociais, se encontrem em relação de domínio a título de dominantes, com sociedades dominadas, igualmente residentes em território português, cujo ativo seja constituído, em mais de 50 %, por bens imóveis aí situados e; da alínea d) infere-se que são tributadas em Portugal as mais-valias obtidas com a transmissão onerosa de “partes sociais em direitos similares em sociedades ou outras entidades que não tenham sede nem direção efetiva em território português, quando, em qualquer momento durante os 365 dias anteriores, o valor dessas partes de capital ou direitos resulte, direta ou indiretamente, em mais de 50 % de bens imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis situados em território português, com exceção dos bens imóveis afetos a uma atividade de natureza agrícola, industrial ou comercial que não consista na compra e venda de bens imóveis”.

venda de bens imóveis teria de ser realizada com caráter de habitualidade, organizada e com intenção lucrativa (este tema não será explorado no âmbito desta dissertação).

3.2. Organismos de investimento coletivo

“O recurso organizado, formal ou informal, a investimentos coletivos remonta aos primórdios da humanidade: a conjugação de esforços, materiais e humanos, encontra-se na génese da nossa civilização”.⁶⁵

Nos dias de hoje, considerando a era tecnológica em que vivemos, existem inúmeras ofertas no mercado no que toca a produtos de investimento. Neste contexto surge o investimento em OIC, que apresenta diversas vantagens, começando por oferecer a possibilidade de diversificação de risco ao permitir o investimento em vários ativos e com grande facilidade de liquidez. Neste sentido, abrem-se portas ao investimento em ativos e mercados por parte de pequenos investidores, o qual não seria possível individualmente.

A exigência legal da intervenção de uma entidade gestora implica uma gestão profissionalizada dos investimentos o que permite maximizar retornos sem a necessidade de um elevado conhecimento técnico por parte dos investidores.

Do ponto de vista fiscal, releva referir que o investimento em OIC pode oferecer vantagens em comparação com investimentos a título individual.

Numa vertente macroeconómica, o investimento em OIC pode ter um impacto positivo pois permite a canalização de poupanças para investimento, aumentando a liquidez dos mercados. Nesta ótica, possibilita-se o financiamento de projetos imobiliários com diversos fins, tanto habitacional como empresarial, permitindo fazer frente ao problema que, atualmente, Portugal enfrenta, no que toca à falta de imóveis para habitação, bem como permitir a expansão de negócios e a criação de emprego.

O regime dos OIC foi objeto de diversas alterações ao longo do tempo⁶⁶ sendo atualmente, regulado, no ordenamento jurídico português, pelo Regime da Gestão de Ativos (RGA), aprovado pelo DL. n.º 27/2023, de 28 de abril.

O supramencionado regime veio revogar o Regime Geral dos Organismos de

⁶⁵Cfr. CORDEIRO, A. Barreto Menezes (2018) – Manual de Direito dos Valores Mobiliários. Coimbra, Almedina, pp. 176 e 177.

⁶⁶ O primeiro fundo de investimento foi lançado na Bolsa de Valores de Amesterdão, em 1774, expandindo-se a figura no século XIX, sendo que a primeira legislação portuguesa sobre OIC é o DL n.º 46 302, de 27 de abril de 1965.

Investimento Coletivo (RGOIC), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro e o Regime Jurídico do Capital de Risco, do Empreendedorismo Social e do Investimento Especializado (RJCRESE), aprovado pela Lei n.º 18/2015, de 4 de março⁶⁷. Desta forma, o RGA regula de forma unitária o regime dos OIC, deixando este de estar disperso pelos diversos diplomas.

Os OIC são entidades, dotadas ou não de personalidade jurídica (sociedades de investimento coletivo e fundos de investimento, respetivamente) que têm como objetivo o investimento coletivo de capitais obtidos junto dos investidores, de acordo com uma política de investimento previamente estabelecida.

De acordo com o preâmbulo do RGA, os OIC são patrimónios autónomos que podem assumir forma contratual, como fundo de investimento, ou forma societária, como sociedade de investimento coletivo (estes podem ser autogeridos ou heterogeridos). Estes organismos podem ser abertos ou fechados, consoante o número de unidades de participação ou ações seja variável ou fixo, respetivamente.

A qualidade de participante resulta da aquisição dos valores mobiliários que representam uma fração do património do OIC sob forma contratual (unidades de participação) ou societária (ações).

A atividade dos OIC implica a atuação de diversas entidades, que atuam no interesse dos participantes, com diferentes funções, a saber, a sociedade gestora⁶⁸, o depositário⁶⁹ e as entidades comercializadoras. O RGA prevê apenas dois tipos de sociedades gestoras⁷⁰: as sociedades gestoras de organismos de investimento coletivo

⁶⁷ Releva fazer uma referência à evolução do regime jurídico dos OIC: Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Coletivo (RJOIC), aprovado pelo DL n.º 252/2003, de 17-10; Novo Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Coletivo (NRJOIC), aprovado pelo DL n.º 63-A/2013, de 10-05 e; Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24-02. A este respeito cfr. BANDEIRA, Luís. – “Velhos e atuais problemas da qualificação dos rendimentos dos instrumentos financeiros: a reforma do IRS e o novo regime fiscal dos organismos de investimento coletivo.”, Revista eletrónica de fiscalidade da AFP, Ano I – Número 2 (2019), pp. 10 e 11.

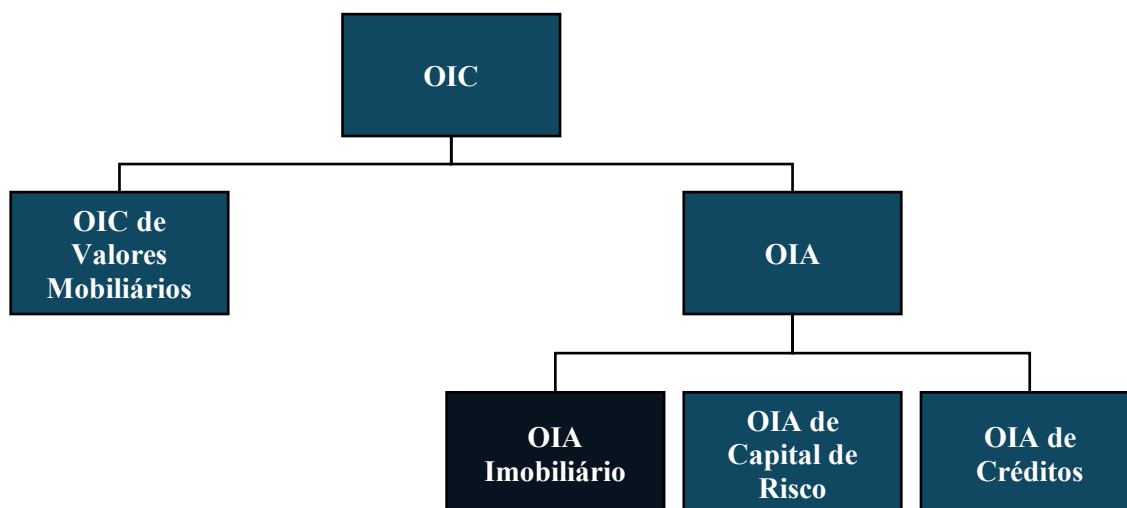
⁶⁸ A sociedade gestora procede à gestão do investimento e do risco do OIC, bem como à comercialização e administração do mesmo, prestando um conjunto de serviços administrativos, sendo que, a sociedade gestora de OIA pode ainda prestar um conjunto de serviços adicionais relacionados com gestão de instalações ou administração imobiliária, bem como de aconselhamento especializado. A sua atividade é remunerada através de uma comissão de gestão.

⁶⁹ “O depositário assegura a custódia dos ativos do OIC e desempenha funções de controlo e de fiscalização da respetiva atividade no interesse dos participantes”. Esta função é desempenhada por instituição de crédito ou empresa de investimento estabelecida em Portugal. (Não se exige a designação de depositário para os OIA geridos por sociedades gestoras de pequena dimensão, quando se trate de OIA dirigido exclusivamente a investidores profissionais).

⁷⁰ O início de atividade de uma sociedade gestora depende de autorização da CMVM, nos termos do RGA (a Diretiva 2011/61/EU admite a aplicação de um regime simplificado para o investimento alternativo que se situe abaixo dos limiares quantitativos nela previstos).

(SGOIC)⁷¹ e as sociedades de capital de risco (SCR)⁷².

Os OIC dividem-se em dois grandes grupos, sendo eles, Organismos de Investimento Coletivo em valores mobiliários (OICVM) e OIA. Estes últimos compreendem Organismos de Investimento Imobiliário, Organismos de Investimento de Capital de Risco e Organismos de Investimento de Créditos.



Os OIC de Valores Mobiliários são fundos abertos constituídos por Unidades de Participação em número variável. O seu objeto é o investimento em valores mobiliários ou outros ativos financeiros líquidos, sendo o valor do mesmo criado com a alienação dos valores mobiliários valorizados⁷³.

Os OIA são os organismos de investimento coletivo (OIC) que não se possam qualificar como OICVM e estão atualmente regulados no RGA, nomeadamente na alínea b) do n.º 1 do artigo 5.º e no artigo 208.º do RGA (compreendem Organismos de Investimento Imobiliário, Organismos de Investimento de Capital de Risco e Organismos de Investimento de Créditos).

Os OIA de Créditos⁷⁴ têm como escopo a conceção e aquisição de créditos bem como participar em empréstimos, de modo a suprir uma lacuna de mercado na procura e oferta de financiamento, nos termos e com as exceções previstos no artigo 234.º do RGA.

No que respeita aos OIACR considerando a promulgação da Lei n.º 31/ 2024, de 28 de junho, e a introdução de alterações na redação do artigo 23.º do EBF, estabeleceu-

⁷¹ As SGOIC podem gerir OICVM e OIA e não podem gerir exclusivamente OIACR.

⁷² As SCR têm de gerir pelo menos um OIACR e não podem gerir maioritariamente OIA imobiliários.

⁷³

⁷⁴ Os OIA de créditos foram introduzidos na legislação nacional pelo DL. n.º 144/2019, de 23 de setembro e mantêm o seu objeto, não podendo conceder crédito a pessoas singulares e a um conjunto de entidades. Estas entidades podem ser geridas por qualquer sociedade gestora.

se a sua aplicação aos OIACR⁷⁵. O regime previsto no n.º 1 deste artigo, isenta de IRC os rendimentos de qualquer natureza (dividendos, mais-valias, juros, etc.), obtidos pelos organismos de investimento alternativo de capital de risco e de créditos, que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional.

Já na esfera dos detentores de participações do OIACR, prevê-se a sujeição dos rendimentos respeitantes a unidades de participação ou ações dos organismos de investimento, a retenção na fonte (IRS ou IRC) à taxa de 10%. Esta retenção na fonte tem carácter definitivo “sempre que os titulares sejam entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola podendo estes, porém, optar pelo englobamento para efeitos deste imposto, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta, nos termos do artigo 78.º do Código do IRS.”, como prevê o n.º 3 do mesmo artigo. Esta opção pelo englobamento permite aos titulares deduzir 50% dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos previstos no artigo 40.º-A do CIRS.

Estão dispensados de retenção na fonte os titulares dos rendimentos que sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais e as entidades não residentes sem estabelecimento estável em território nacional (com a exceção das entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, e as entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25%, por entidades residentes, sujeitas, então, a retenção na fonte).

As mais-valias e menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação ou ações dos organismos de investimento são tributadas a uma taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do EBF ou sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e que cumulativamente não optem pelo englobamento.⁷⁶

Como o próprio nome indica o objeto dos OIACR é o investimento em capital de risco⁷⁷, tal como definido na alínea b) do n.º 1 do artigo 208.º do RGA, estando as

⁷⁵ A redação anterior desta norma apenas fazia referência a Fundos de Capital de Risco, estando excluídos os veículos de investimento em capital de risco que adotassem a forma societária.

⁷⁶ CARDOSO, Ana (2018) – *Lexit. Códigos Anotados & Comentados. Rendimento – Tributação e Incentivos (IRS/IRC/EBF/CFI)*. 1.ª ed., Vol. II, O Informador Fiscal – Edições Técnicas, Lda., pp. 832 e 833.

⁷⁷ Cfr. também a circular 6/241 (https://www.cssf.lu/wp-content/uploads/cssf06_241eng.pdf).

operações permitidas por este tipo de entidades previstas no artigo 229.º do RGA, de onde se infere que este tipo de entidades não pode investir de forma “direta” em imobiliário. De um ponto de vista de investimento “indireto”, questionamos se este tipo de entidades pode investir em sociedades de investimento imobiliário, considerando que tal é permitido se o mesmo for qualificado como investimento em capital de risco; portanto, se visar “sociedades com elevado potencial de desenvolvimento”, como prevê o n.º 1 do artigo 227.º do RGA, e desde que este investimento não represente mais de 33% do valor disponível para investimento, nos termos do artigo 230.º do RGA.⁷⁸ Ora, o conceito de capital de risco é definido de forma ampla⁷⁹, parecendo-nos admissível que se considerem inseridos no mesmo, o investimento em sociedades que detêm, por exemplo, terrenos para exploração de minérios ou instalação de equipamentos de energias renováveis.

Quanto aos OIA de Investimento Imobiliário, este tipo de investimento será estudado aprofundadamente de seguida.

3.2.1. Organismos de Investimento coletivo imobiliário

Os OIA imobiliários têm como objeto o investimento em ativos imobiliários⁸⁰. Consideram-se ativos imobiliários, nos termos da alínea a) do n.º 1 e n.º 2 do artigo 208.º do RGA, os imóveis⁸¹, as unidades de participação em OIA imobiliário⁸² e participações sociais em sociedades imobiliárias⁸³.

As operações permitidas a estas entidades, nos termos do n.º 1 do artigo 225.º do

⁷⁸ “Os OIA de capital de risco também não podem investir mais de 33 /prct. do valor de investimento disponível numa sociedade ou grupo de sociedades.”, cfr. anotação ao artigo 230.º do RGA: CÂMARA, Paulo (2024) – *Regime da Gestão de Ativos Anotado*. 1.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 857.

⁷⁹ Cfr. anotação ao artigo 227.º do RGA: CÂMARA, Paulo (2024) – *Regime da Gestão de Ativos Anotado*. 1.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 857.

⁸⁰ Nos termos do preâmbulo do RGA, estes organismos podem aplicar os seus recursos em prédios rústicos e mistos, bem como desenvolver projetos de construção e reabilitação de imóveis, com vista ao arrendamento, exploração onerosa ou revenda, independentemente de serem de natureza aberta ou fechada. Em determinadas condições, os OIA imobiliários podem também adquirir participações em sociedades imobiliárias. Os OIA imobiliários abertos podem adquirir participações em sociedades imobiliárias que não tenham ações admitidas à negociação, desde que adquiram a totalidade do capital e a sociedade esteja sujeita a uma fiscalização externa idêntica e equivalente ao organismo. Os OIA imobiliários podem ainda adquirir unidades de participação de outros OIA imobiliários desde que esse OIA seja aberto ou tenha as suas unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral.

⁸¹ Cfr. artigo 220.º do RGA.

⁸² Cfr. artigo 222.º do RGA.

⁸³ Cfr. artigo 221.º do RGA.

⁸⁴ O património do OIA Imobiliário pode ainda integrar instrumentos financeiros derivados cujo ativo subjacente e maturidade correspondam à natureza dos seus ativos e passivos, nos termos do artigo 223.º do RGA, bem como pode ser constituído por liquidez, nos termos do artigo 224.º do RGA.

RGA, são as seguintes: a) Adquirir imóveis para arrendamento ou destinados a outras formas de exploração onerosa; b) Adquirir imóveis para revenda; c) Adquirir outros direitos sobre imóveis, tendo em vista a respetiva exploração económica; d) Realizar obras de melhoria, ampliação e de requalificação de imóveis em carteira; e) Desenvolver projetos de construção e de reabilitação de imóveis com uma das finalidades previstas nas alíneas a) e b).

3.2.1.1. Tributação ao nível do fundo

De forma a atrair investimento, o legislador pretendeu criar um regime competitivo de tributação dos OIC, consagrando o regime de “isenção à entrada e tributação à saída”⁸⁵ alcançando-o através do DL. n.º 7/2015, alterando o regime da “tributação à entrada e isenção à saída” vigente até então; assim, atualmente, a tributação ocorre na esfera dos participantes, com isenção ao nível dos OIC.

Os OIC que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional, são tributados em IRC, nos termos previstos no artigo 22.º do EBF, correspondendo o lucro tributável ao resultado líquido do exercício apurado de acordo com as normas contabilísticas, nos termos do n.º 2 do mesmo artigo.

Não obstante, o n.º 3 do artigo 22.º do EBF desconsidera, para efeitos do apuramento do lucro tributável, os rendimentos de capitais (artigo 5.º do CIRS), os rendimentos prediais (artigo 8.º do CIRS) e as mais-valias (artigo 10.º do CIRS)⁸⁶, bem como os gastos ligados a estes rendimentos ou previstos no artigo 23.º-A do Código do IRC, bem como os rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para os OIC.

Ao lucro tributável são deduzidos os prejuízos fiscais nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 52.º do CIRC, obtendo-se a matéria coletável sobre a qual incide a taxa geral de 20% de IRC nos termos do n.º 1 do artigo 87.º do CIRC e do n.º 5 do artigo 22.º do EBF, imposto este relativamente ao qual, nos termos do n.º 10 do artigo 22.º do EBF, não existe obrigação de efetuar a retenção na fonte.

Os OIC estão, ainda, isentos de derrama municipal e de derrama estadual nos

⁸⁵ Cfr. BANDEIRA, L. – “Velhos e atuais problemas da qualificação dos rendimentos dos instrumentos financeiros: a reforma do IRS e o novo regime fiscal dos organismos de investimento coletivo.”, Revista eletrónica de fiscalidade da AFP, Ano I – Número 2 (2019), pp.17-22.

⁸⁶ Exceto quando estes rendimentos provenham de entidades com residência ou domicílio em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável.

termos do n.º 6 do artigo 22.º do EBF.

Releva ter em consideração que a isenção da tributação na esfera dos OIC não é absoluta no sentido em que estas entidades estão sujeitas a IS⁸⁷, à taxa de 0,0025% se forem “Organismos de investimento coletivo que invistam, exclusivamente, em instrumentos do mercado monetário e depósitos - sobre o valor líquido global do OIC, por cada trimestre”⁸⁸ e de 0,0125%, se forem “Outros organismos de investimento coletivo - sobre o referido valor, por cada trimestre”⁸⁹. Prevê também o n.º 8 do artigo 22.º do EBF que aos OIC se aplicam as taxas de tributação autónoma previstas no artigo 88.º do CIRC.

De referir ainda que os OIC estão sujeitos a tributação em sede de IMI relativamente aos bens imóveis que integrem o seu património, devendo proceder ao pagamento deste imposto nos mesmos termos que qualquer outro sujeito passivo.

3.2.1.2. Residentes

3.2.1.2.1. Tributação ao nível dos participantes

Como referido no capítulo que trata da tributação dos OIC, vigora, hoje, no nosso ordenamento jurídico, o regime de “isenção à entrada e tributação à saída”⁹⁰; assim vamos agora estudar a tributação “à saída”, ou seja, a tributação dos rendimentos pagos por OIC aos seus participantes.

O modo de obtenção de rendimentos pelos participantes⁹¹, previsto no artigo 22.º-A do EBF, que regula os rendimentos pagos por OIC aos seus participantes e determina, no seu n.º 13, que “Para efeitos da aplicação deste regime, os rendimentos de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário e as participações sociais em sociedades de investimento imobiliário, incluindo as mais-valias que resultem da

⁸⁷ Cfr. BANDEIRA, L. – “Velhos e atuais problemas da qualificação dos rendimentos dos instrumentos financeiros: a reforma do IRS e o novo regime fiscal dos organismos de investimento coletivo.”, Revista eletrónica de fiscalidade da AFP, Ano I – Número 2 (2019), pp. 32-34.

⁸⁸ Cfr. verba 29.1 da TGIS.

⁸⁹ Cfr. alíneas v) e x) do artigo 3.º e n.º 7 do artigo 4.º do CIS, bem como verba 29.2 da TGIS.

⁹⁰ O regime que vigorava anteriormente estava previsto apenas num artigo sendo que, atualmente, esta matéria está regulada em dois artigos do EBF: o 22.º, referido no capítulo anterior, relativo à tributação dos OIC e; o 22.º-A, que prevê a tributação na esfera dos participantes.

⁹¹ “As operações de distribuição de rendimentos, de resgate, alienação (por transacção) e, mesmo, de liquidação traduzem acréscimo ou decréscimo patrimonial; o mesmo é dizer, no caso de acréscimo, a existência de um rendimento, o qual suscita a questão da sua sujeição a tributação.”, cfr. BANDEIRA, L. – “Velhos e atuais problemas da qualificação dos rendimentos dos instrumentos financeiros: a reforma do IRS e o novo regime fiscal dos organismos de investimento coletivo.”, Revista eletrónica de fiscalidade da AFP, Ano I – Número 2 (2019), pp. 22 e 23.

respetiva transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.”. No entanto, apesar de considerar que a globalidade dos rendimentos distribuídos por estes fundos e sociedades de investimento, têm adjacente natureza de caráter imobiliário, a lei não os enquadra numa categoria de IRS. De modo a colmatar esta lacuna, a AT, veio, na alínea i) do ponto 32 da circular n.º 6/2015, de 17 de junho, definir o enquadramento destes rendimentos⁹².

i) Rendimentos Distribuídos

Os rendimentos distribuídos pelos OIC a titulares residentes em território português, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 22.º-A do EBF, será tributado em IRS⁹³, por retenção na fonte com caráter definitivo quando os rendimentos sejam obtidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, à taxa de 28%, prevista no n.º 1 do artigo 71.º do CIRS⁹⁴.

ii) Resgate

No caso de rendimentos decorrentes do resgate de unidades de participação em OIC, cumpre notar que estes constituem rendimentos sujeitos ao regime das mais-valias imobiliárias⁹⁵. Nos termos da alínea b) do artigo 22.º-A do EBF, estes rendimentos são sujeitos a retenção na fonte a título definitivo, à taxa de 28%, prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 72.º do CIRS⁹⁶.

Cumpre notar que, relativamente a estes rendimentos, o EBF não define o cálculo do apuramento do montante tributável das operações de resgate. Neste sentido impõe-se a necessidade de aplicação das normas previstas no CIRS, efetuando-se o cálculo das mais-valias⁹⁷, enquadradas na categoria G do IRS, e a sua consideração em 50%, à luz do

⁹² Cfr. https://www.apeca.pt/docs/apeca-documentos/circ_AT_6_2015.pdf

⁹³ Prevê a norma também a tributação em IRC, no entanto referimo-nos neste estudo a pessoas singulares e para tal releva o IRS.

⁹⁴ Não obstante, os titulares dos rendimentos podem optar pelo seu englobamento nos termos do n.º 2 do artigo 22.º-A do EBF e do artigo 78.º do CIRS, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta.

⁹⁵ Cfr. alínea i) do ponto 32 da circular n.º 6/2015, de 17 de junho, que enquadra os rendimentos decorrentes do resgate como “mais-valias de bens imóveis, quando se trate de ganhos resultantes da respetiva alienação onerosa, incluindo o resgate de unidades de participação, em conformidade com os Códigos do IRS ou do IRC, consoante o caso”, bem como a alínea 5) da alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º do CIRS.

⁹⁶ Não obstante, os titulares dos rendimentos podem optar pelo seu englobamento nos termos do n.º 2 do artigo 22.º-A do EBF e do n.º 13 do artigo 72.º do CIRS, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta.

⁹⁷ Cfr. alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º e n.º 13 do artigo 22.º do EBF.

disposto no capítulo 2.1.1.2, com epígrafe “Mais-valias”, da presente dissertação⁹⁸.

iii) Alienação

Tendo em consideração o carácter imobiliário dos fundos e sociedades de investimento sob análise, os rendimentos fruto de operações de alienação das unidades de participação ou participações sociais traduzir-se-ão em mais-valias imobiliárias⁹⁹, estando assim, sujeitas a tributação em conformidade com as regras estabelecidas no CIRS¹⁰⁰.

iv) Liquidação do OIC

Por fim, poder-se-á verificar obtenção de rendimentos aquando da liquidação do OIC. Considerando a própria natureza da operação, sublinhamos que este é um rendimento isolado, pelo que, tendo em conta as suas características intrínsecas, insere-se na categoria G do IRS, sendo tributado à luz das supra explanadas normas das mais-valias¹⁰¹.

3.2.1.3. Não Residentes

3.2.1.3.1. Tributação ao nível dos participantes

Em relação aos rendimentos obtidos por pessoas singulares não residentes em Portugal, que invistam nos fundos e/ou sociedades de investimento imobiliário, cabe notar que, paralelamente aos investidores com residência em território nacional, poderão obter rendimentos de diferentes naturezas, a saber: (i) rendimentos distribuídos pelos fundos e/ou sociedades de investimento imobiliário; (ii) alienação das unidades de participação em fundos de investimento imobiliário ou alienação de participações sociais em sociedades de investimento imobiliário; (iii) resgate das unidades de participação em fundos de investimento imobiliário ou alienação de participações sociais em sociedades de investimento imobiliário; e (iv) liquidação do OIC.

⁹⁸ Reforça esta posição o entendimento da Autoridade Tributária e Aduaneira vertido no Ponto 28 da Circular n.º 6/2015, de 17 de junho de 2015, também aqui, a taxa de retenção na fonte “(...) deve incidir sobre a diferença, quando positiva, entre o valor de realização e o valor de aquisição, conforme definidos para efeitos de IRS (...)”.

⁹⁹ Cfr. n.º 13 do artigo 22.º do EBF.

¹⁰⁰ Cfr. alínea i) do ponto 32 da circular n.º 6/2015, de 17 de junho.

¹⁰¹ Cfr. alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º e n.º 13 do artigo 22.º do EBF.

À luz do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 22.º-A do EBF, os rendimentos obtidos por não residentes, são tributados à taxa de 10%, qualquer que seja a natureza do rendimento imobiliário¹⁰², “(...) sendo que esta taxa é aplicável por retenção na fonte aos rendimentos distribuídos e às mais valias resultantes do resgate e constitui uma taxa de tributação autónoma nas restantes situações.”¹⁰³

Afere-se do exposto que este regime é mais favorável do que o aplicável aos residentes em Portugal. Note-se, contudo, que, nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 22.º-A do EBF, a aplicação deste mecanismo não se verifica relativamente aos titulares de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário ou de participações sociais em sociedades de investimento imobiliário residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, conforme a lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças¹⁰⁴, aplicando-se-lhes a taxa de 35% prevista no n.º 18 do artigo 72.º do CIRS.

4. A dupla tributação internacional

Conforme assente na doutrina “O Imposto constitui a forma normal de financiamento do Estado contemporâneo”¹⁰⁵, trata-se de uma prestação pecuniária, coativa, definitiva e unilateral, imposta pelo Estado Soberano, para a realização de fins públicos.

Os sistemas de tributação modernos baseiam-se em dois princípios basilares: o princípio da residência e o princípio da fonte. O princípio da residência atribui competência tributária ao Estado de residência¹⁰⁶, que o faz com base na renda mundial (*worldwide income*), ou seja, tributa todo o rendimento gerado pelo sujeito passivo, independentemente do local onde tenha sido obtido o rendimento. Quanto ao princípio da tributação da fonte, atribui competência para tributar ao Estado em que os rendimentos

¹⁰² Parece-nos relevante fazer um breve nota relativamente à diferente tributação entre fundos mobiliários e imobiliários, a saber, em relação aos (i) rendimentos distribuídos pelos fundos e/ou sociedades de investimento mobiliário, bem como as mais-valias geradas pelo respetivo resgate ou liquidação do fundo de investimento ou sociedade de investimento, cabe notar que estes se encontram abrangidos pela isenção de IRS prevista na alínea d) do artigo 22.º-A do EBF.

¹⁰³ Cfr. BANDEIRA, L. – “Velhos e atuais problemas da qualificação dos rendimentos dos instrumentos financeiros: a reforma do IRS e o novo regime fiscal dos organismos de investimento coletivo.”, Revista eletrónica de fiscalidade da AFP, Ano I – Número 2 (2019), pp. 38 e 39.

¹⁰⁴ Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro, alterada pela Portaria n.º 309-A/2020, de 31 de dezembro

¹⁰⁵ Cfr. SANCHES, J. L. S. (2001) – *Manual de Direito Fiscal*. 2.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, pp. 9.

¹⁰⁶ Cada Estado define quais os critérios que têm de estar preenchidos para que uma pessoa seja considerada residente no mesmo, em Portugal, salvo exceções, é considerado residente aquele que permaneça em território português mais de 183 dias num período de 12 meses, nos termos do artigo 16.º do CIRS.

tenham origem, independentemente do estado de residência do seu titular.

A título de exemplo, poder-se-á verificar esta problemática da dupla tributação internacional aquando do investimento de uma pessoa singular não residente num OIC nacional português: considerando a tributação do titular dos rendimentos, em Portugal, à taxa de 10% e porventura, a tributação, relativamente aos mesmos rendimentos, no seu Estado de residência (*worldwide income principle*).

Ora, a maioria dos países, não sendo Portugal exceção, rege-se pelo princípio da residência combinando-o com o princípio da fonte de modo a tributar os não residentes. Neste sentido, é inevitável que se criem situações de dupla tributação.

A União Europeia criou um conjunto de liberdades fundamentais que, em conjugação com a extensa jurisprudência do TJUE, moldada ao longo do tempo, acrescido da própria aplicação, pelos EM, das regras positivas de Direito Europeu por detrás desses princípios, se tornaram pilares absolutos da União Europeia e de todo o seu organigrama jurídico-funcional. Estas liberdades fundamentais têm cariz económico-social, cumprindo assim os objetivos traçados inicialmente pela CECA e mais tarde pela CEE, na génese do que viria a ser a União Europeia, caracterizada pelos princípios da liberdade de circulação de bens, pessoas, mercadorias e capitais¹⁰⁷.

O princípio basilar de estudo da presente dissertação é o da Livre Circulação de Capitais, previsto no artigo 63.º do TFUE, que proíbe “todas as restrições aos movimentos de capitais entre Estados-Membros e entre Estados-Membros e países terceiros”, bem como, “todas as restrições aos pagamentos entre Estados-Membros e entre Estados-Membros e países terceiros”¹⁰⁸. Este princípio permite uma maior integração económica ao não possibilitar que os Estados dificultem a circulação de capitais através de impostos.

Perante a crescente globalização económica e a livre circulação de capitais verificou-se um aumento do problema comunitário relativo à dupla tributação, o que impulsionou a celebração de convenções bilaterais¹⁰⁹. A Convenção-Modelo da OCDE¹¹⁰, elaborada na forma de projeto em 1963, atualizada periodicamente, figura

¹⁰⁷ Estes princípios fundamentais estão associados à ideia da existência de um espaço comum, sem fronteiras.

¹⁰⁸ Cfr. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=uriserv:OJ.C_.2016.202.01.0001.01.POR&toc=OJ:C:2016:202:TOC

¹⁰⁹ Também designados de Acordos de Dupla Tributação (ADT). Cfr. ANTÓN, Fernando S. (2019) – *Manual de Derecho Tributario de la Unión Europea*. Madrid, Servicio Publicaciones Facultad Derecho, Universidad Complutense Madrid, pp. 232-253.

¹¹⁰ Cfr. https://www.oecd.org/en/publications/model-tax-convention-on-income-and-on-capital-2017-full-version_g2g972ee-en.html

como base na qual se estrutura a maior parte dos ADT.¹¹¹

O objetivo destas convenções é a regulação das situações internacionais tributárias, de modo a prevenir que, nas situações tipificadas nas mesmas, existam cenários de dupla tributação num e noutro país que estejam envolvidos. O seu *modus operandi* é o da restrição dos poderes jurídico-tributários de um Estado sobre uma situação conexa entre a sua jurisdição e outra, que envolvam obrigações de pagamento de imposto.

Os métodos tradicionalmente adotados pelos estados por forma a evitar a dupla tributação são o Método da Isenção (o país de residência poderá isentar os rendimentos auferidos e tributados no país da fonte do rendimento¹¹²) ou o Método do Crédito Fiscal (o país de residência permite um crédito fiscal pelo imposto suportado no país onde o rendimento foi gerado, deduzindo-o ao imposto devido no país de residência).

No que respeita ao sistema fiscal estadual, os Estados Membros têm naturalmente liberdade¹¹³, constitucionalmente garantida (artigos. 101.º e ss. da CRP) para estabelecer o seu sistema tributário. No entanto, a soberania fiscal tem, de forma crescente, vindo a ser limitada em prol dos processos de integração económica dos quais os Estados fazem parte¹¹⁴.

5. Breve referência aos impostos sobre o património imobiliário

5.1. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

O IMI constitui um tributo de periodicidade anual exigido com base na capacidade contributiva evidenciada através do património do respetivo sujeito passivo, qualificando-se, por conseguinte, como um imposto sobre o património¹¹⁵.

Em termos objetivos, o IMI incide sobre o Valor Patrimonial Tributário (VPT)¹¹⁶

¹¹¹ Vasques, Sérgio (2019) – *Manual de Direito Fiscal*. 2.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 114-121.

¹¹² Neste sentido, o país de residência do investidor não residente em Portugal desempenha um papel fundamental na eliminação da dupla tributação. Relevam para este tema os artigos 10.º para dividendos e o Artigo 13.º para mais-valias, da CMOCDE, que definem as competências tributárias entre o país de residência e Portugal, sendo fundamental a correta qualificação do rendimento por forma a determinar a norma da CDT que será a aplicável *in casu*.

¹¹³ Por outro lado, os Estados-Membros têm total liberdade para celebrar acordos bilaterais de dupla tributação com outros países fora do âmbito da UE e assinar convenções internacionais fora do âmbito da mesma, como a MCOCDE e outras.

¹¹⁴ Cfr. SANCHES, J. L. S. (2001) – *Manual de Direito Fiscal*. 2.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, pp. 57.

¹¹⁵ Cfr. PIRES, José (2018) – *Lições de Impostos sobre o Património e do Selo*. 3.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 15-17.

¹¹⁶ O legislador pretende que o VPT seja aproximado ao valor de mercado por ser este o que melhor reflete

dos prédios rústicos ou urbanos localizados no território português e constitui receita dos municípios onde os mesmos se localizam, conforme disposto no n.º 1 do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)¹¹⁷. De um ponto de vista subjetivo, encontram-se vinculadas ao cumprimento da obrigação de pagamento do IMI as pessoas singulares ou coletivas que detenham a titularidade do direito de propriedade, usufruto ou superfície sobre o prédio a 31 de dezembro do ano a que o imposto respeita, nos termos do artigo 8.º do CIMI¹¹⁸.

Neste contexto, o VPT dos prédios urbanos configura a matéria coletável sobre a qual incidirão as taxas de IMI, traduzindo-se na prática, numa incidência de carga fiscal em proporção ao valor do imóvel. Assim, o investidor deverá ter em conta a incidência do imposto, aquando da escolha do respetivo investimento, em particular considerando o investimento em imóveis de valor patrimonial elevado, sujeito a um encargo suplementar, o Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis (AIMI)¹¹⁹, nos termos do artigo 135.º-B do CIMI, a uma taxa de 0,4% a 1,5%¹²⁰, nos termos do artigo 135.º-F do CIMI.

Resta referir que, no que respeita ao IMI, considerando a sua base de incidência, isto é, o VPT¹²¹, e o respetivo sujeito passivo (o proprietário do imóvel a 31 de dezembro do ano a que respeita), caracteriza-se pela neutralidade relativa à condição de residência do sujeito passivo, ou seja, sujeitos passivos residentes e não residentes são tributados de igual forma.

o valor da riqueza dos bens imóveis, instituindo o CIMI no seu artigo 138.º um regime de atualização automática de todos os valores patrimoniais tributários.

¹¹⁷ Cfr. PIRES, José (2018) – *Lições de Impostos sobre o Património e do Selo*. 3.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 47-53.

¹¹⁸ Numa breve nota gostaríamos de referir que a Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro, no âmbito do programa “Mais Habitação”, alterou o prazo da isenção de IMT das aquisições de prédios para revenda (n.º 1 do artigo 7.º do CIMT) de três anos para apenas um. Em concordância com aquela norma vigorava a alínea e) do n.º 1 do artigo 9.º do CIMI, que na sua redação dada pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro, previa uma suspensão da tributação de IMI, durante três anos, relativamente às aquisições de prédios para revenda, sendo que a Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro, revogou esta norma em paralelo com a alteração referida ao CIMT.

¹¹⁹ O AIMI, introduzido pelo LOE para 2017 tem o objetivo de aumentar as receitas fiscais e fazer incidir um maior esforço fiscal sobre cidadãos que revelam índices de riqueza mais elevados, assim “pretende tributar a riqueza de forma progressiva, acima de um determinado valor, quando os titulares são pessoas singulares, e toda a riqueza das pessoas coletivas, independentemente do valor e a uma taxa proporcional”, cfr. PIRES, José (2018) – *O Adicional ao IMI e a Tributação Pessoal do Património*. 1.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 7-13.

¹²⁰ O n.º 5 do artigo 135.º-F prevê ainda uma taxa mais elevada, de 7,5%, no caso de os prédios serem propriedade de entidades sujeitas a um regime fiscal mais favorável.

¹²¹ Cfr. TEIXEIRA, Glória (2016) – *Manual de Direito Fiscal*. 4.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 220-222.

5.2. IMT

“O IMT é um imposto sobre a riqueza, cumprindo o comando constitucional que considera a riqueza como um dos dois indicadores fundamentais de capacidade tributária dos contribuintes portugueses.”¹²² Ao contrário do IMI, de cariz periódico, o IMT incide sobre as transmissões onerosas de imóveis situados em território nacional ou de figuras parcelares desse direito e é suportado pelos adquirentes, conforme disposto nos artigos 1.º e 2.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (CIMT)¹²³. O facto tributário mais relevante do IMT é a aquisição do direito de propriedade, mas as normas de incidência preveem múltiplas “ficções” de transmissão.

O cálculo do imposto nestas transmissões baseia-se em escalões progressivos, previstos no artigo 17.º do CIMT, aplicados ao valor tributável, que será o valor constante do ato ou do contrato ou o VPT dos imóveis, consoante o que for maior”¹²⁴, nos termos do n.º 1 do artigo 12.º do CIMT.

O regime de tributação deste imposto distingue os imóveis consoante a sua afetação; assim, importa notar que o impacto deste tributo na vertente de aquisição de imóveis para investimento terá diferentes consequências, considerando o destino do mesmo, existindo uma isenção ou menor tributação sobre a transferência do imóvel no caso de este se destinar exclusivamente a habitação própria e permanente (artigo 9.º do CIMT), em função do valor.¹²⁵

Releva ainda fazer uma breve nota relativa às procurações irrevogáveis¹²⁶, que na vigência do revogado Código da Sisa, eram “(...) um autêntico instrumento alternativo aos contratos de compra e venda, nomeadamente de imóveis.”¹²⁷ Atualmente, o CIMT

¹²² PIRES, José (2018) – *Lições de Impostos sobre o Património e do Selo*. 3.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 233-238.

¹²³ O conceito de prédio para efeitos de IMT é o definido no artigo 2.º do CIMI.

¹²⁴ O valor considerado para efeitos de IMT é também relevante aquando da tributação de outros impostos, por exemplo, no cálculo das mais-valias, esse é o valor considerado como valor de aquisição, nos termos do n.º 1 do artigo 46.º do CIRS.

¹²⁵ Apesar de não ser objeto de estudo desta dissertação gostaríamos de fazer ainda uma breve referência ao previsto na alínea d) do n.º 2 do artigo 2.º do CIMT que determina a incidência de IMT quando algum dos sócios fique a dispor de pelo menos 75% do capital social aquando da aquisição de partes sociais ou de quotas. Cfr. BANDEIRA, L. – “A Tributação no imposto do selo das operações financeiras de comercialização de valores mobiliários e o regime da Diretiva 2008/7/CE. Intervenção do TJUE, a jurisprudência do CAAD de 2023 e a harmonização fiscal negativa do sistema fiscal português”, *Boletim de Ciências Económicas*, Volume LXVI (2023), pp. 480-484.

¹²⁶ Cfr. artigo 265.º do Código Civil.

¹²⁷ PIRES, José (2018) – *Lições de Impostos sobre o Património e do Selo*. 3.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 311-313.

prevê na alínea c) do n.º 3 do artigo 2.º que a “Outorga de procuração que confira poderes de alienação de bem imóvel ou de partes sociais ou unidades de participação (...)” se considera como transmissão onerosa, incidindo sobre a mesma IMT nos termos do n.º 1 do mesmo artigo¹²⁸.

5.3. Imposto do Selo (IS)

Fiscalmente reconhecido como o imposto mais antigo em vigor no sistema fiscal português, o IS tributa realidades distintas, desde o rendimento à despesa¹²⁹. Em conformidade, estabelece o n.º 1 do artigo 1.º do Código do Imposto do Selo (CIS) que tal imposto incide: “(...) sobre todos os atos, contratos, documentos, títulos, papéis e outros factos ou situações jurídicas previstas (...)”na Tabela Geral do Imposto do Selo (TGIS).

Com a generalização da tributação indireta do consumo, através do imposto sobre o valor acrescentado (IVA), o papel do IS passou ser secundário relativamente a certas operações¹³⁰.

O IS marca uma presença fundamental no que ao imobiliário diz respeito, incidindo objetivamente sobre a aquisição onerosa ou por doação do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito sobre imóveis, bem como a resolução, invalidade ou extinção, por mútuo consenso, dos respetivos contratos. A tributação incide sobre o valor do contrato à taxa de 0,8%, como previsto na verba 1.1 da TGIS.

Assim, considerando a norma de carácter remissivo do n.º 4 do artigo 9.º do CIS, “à tributação dos negócios jurídicos sobre imóveis” aplicam-se as regras de determinação da matéria tributável estabelecidas no Código do IMT, do qual resulta que a tributação do IS incide sobre o maior de dois valores: o valor declarado pelas partes no contrato ou o VPT do imóvel.

Considerando o carácter do CIS como um todo e em particular o seu âmbito subjetivo explanado no seu artigo 2.º, o fator residência não tem qualquer impacto no montante de liquidação do encargo, ou seja, residentes e não residentes são tributados da

¹²⁸ PIRES, José (2018) – *Lições de Impostos sobre o Património e do Selo*. 3.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 314-318.

¹²⁹ PIRES, José (2018) – *Lições de Impostos sobre o Património e do Selo*. 3.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 447-449 e 453-455.

¹³⁰ Nos termos do n.º 2 do artigo 1.º do CIS “Não são sujeitas a imposto as operações sujeitas a imposto sobre o valor acrescentado e dele não isentas.”

mesma forma.

6. A relevância das imposições do Pilar II das medidas do BEPS da OCDE

O projeto designado *Base Erosion and Profit Shifting* (BEPS)¹³¹ tem como objetivo combater práticas de planeamento tributário agressivo e garantir a justiça fiscal internacional.

De modo a impedir a transferência de lucros para jurisdições com baixa ou nenhuma tributação¹³², o Pilar II do BEPS¹³³ visa garantir um nível mínimo mundial de tributação de 15%¹³⁴ para os grupos de empresas multinacionais e grandes grupos nacionais na União¹³⁵. O n.º 1 do artigo 2.º da Lei n.º 41/2024, de 8 de novembro determina que o regime em questão “é aplicável às entidades constituintes localizadas em Portugal que façam parte de um grupo de empresas multinacionais ou de um grande grupo nacional que apresente rendimentos anuais iguais ou superiores a 750 000 000 EUR (...)”

A questão sobre a qual nos debruçamos é a da aplicabilidade do Pilar II aos OIC. Esta questão releva no sentido em que se se impuser uma tributação mínima de 15% aos OIC que apresentem rendimentos anuais iguais ou superiores a 750 000 000 €, então, considerando os custos de gestão deste tipo de organismos, pode deixar de ser vantajosa a constituição como tal, em comparação com a tributação de uma sociedade sujeita e não isenta de IRC (senda a taxa de imposto, em regra, de 20%¹³⁶).

Neste contexto, nos termos do artigo 1.5 do *Globe - Global Anti-Base Erosion*

¹³¹ Refere-se ao conjunto dos fenómenos de erosão de bases tributárias (*base erosion*) e a deslocalização de lucros (*profit shifting*). Cfr. ALVES, Filipe Cerqueira (2023) – *Justiça Fiscal Internacional e Tributação de Lucros de Grupos Multinacionais*. 1.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 43-62. Cfr. também TELLA, Ramón F. (2019) – *Fiscalidad Internacional*. Madrid, Servicio Publicaciones Facultad Derecho, Universidad Complutense Madrid, pp. 128 e 129.

¹³² “A deslocalização de lucros não permite a obtenção de receita fiscal associada à atividade económica efetivamente conduzida numa dada jurisdição. O resultado poderá ser um de dois: ou o enriquecimento indevido de um Estado à custa de outro, pelo exercício de poder tributário sobre rendimento que não foi gerado na sua jurisdição, ou simplesmente a não tributação do rendimento.”, cfr. ALVES, Filipe Cerqueira (2023) – *Justiça Fiscal Internacional e Tributação de Lucros de Grupos Multinacionais*. 1.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 57.

¹³³ Cfr. *OECD/G20 Base Erosion and Profit Shifting Project*: <file:///C:/Users/biami/Downloads/782bac33-en.pdf>

¹³⁴ “*Minimum Rate means fifteen percent (15%)*”, cfr. *OECD/G20 Base Erosion and Profit Shifting Project*.

¹³⁵ Como previsto no n.º 1 do artigo 1.º da Lei n.º 41/2024, de 8 de novembro, que transpõe para a ordem jurídica interna a Diretiva (EU) 2022/2523.

¹³⁶ Cfr. n.º 1 do artigo 87.º do CIRC.

rules, que enumera as entidades excluídas deste regime, bem como nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 2.º do anexo à Lei n.º 41/2024, de 8 de novembro¹³⁷, os veículos de investimento imobiliário parecem estar excluídos do âmbito de aplicação deste regime.

7. Conclusões

Conforme exposto, o critério de residência poderá impactar, de forma substantiva, a tributação dos rendimentos fruto do investimento realizado pelos sujeitos passivos.

No que se refere à tributação do investimento “direto”, parecem não existir diferenças de tributação substanciais, aquando da comparação entre residentes e não residentes, consequência da LOE de 2023, que alterou o quadro normativo no sentido de tributar as mais-valias auferidas por não residentes apenas em 50%, à semelhança do regime previamente existente relativamente aos residentes.

A tributação do rendimento imobiliário “indireto”, via OIC, sustentada no princípio da territorialidade, com o claro objetivo de atrair investimento externo, é mais vantajosa, de um ponto de vista fiscal, quanto a não residentes, em relação a residentes, tendo em conta as taxas inferiores que se lhes aplicam. No entanto, os rendimentos obtidos por não residentes em OIC nacionais, ao serem tributados, tanto em Portugal como no estado de residência do investidor, implicam a ocorrência de dupla tributação internacional e, a este respeito, releva destacar a importância das CDT na atenuação ou eliminação da mencionada dupla tributação.

A opção pelo investimento “direto” ou “indireto” depende necessariamente de fatores inerentes ao investidor. O investimento “direto” em imobiliário implica o controlo dos bens por parte do sujeito passivo, com todas as obrigações associadas, como a gestão dos imóveis, o pagamento de impostos, custos de manutenção e um capital inicial elevado. Em contrapartida, o investimento “indireto” permite possibilidade de exercício através de um capital inicial mais reduzido, oferece maior diversificação e beneficia de gestão profissional, ainda que sujeita a comissões.

No que diz respeito aos OIC, sublinhamos que estes estão a assumir uma prevalência notável no nosso ordenamento jurídico, nomeadamente por via da conversão

¹³⁷ “O presente regime não se aplica às seguintes entidades, como tal consideradas «entidades excluídas»: a) Qualquer entidade pública, organização internacional, organização sem fins lucrativos, fundo de pensões, fundo de investimento que seja uma entidade-mãe final ou um veículo de investimento imobiliário que seja uma entidade-mãe final;”

das S.Q./S.A. de investimento em SIC¹³⁸. Este tipo de operação não implica a extinção de uma entidade jurídica existente e a criação de uma nova, verificando-se apenas uma alteração da forma legal da entidade em causa¹³⁹. Fiscalmente a entidade deixa de ser tributada em sede de IRC para passar a ser tributada nos termos do regime previsto no artigo 22.º do EBF.

Não obstante, este tipo de operação deverá ser alicerçado em razões económicas que justifiquem a sua concretização, nos termos da cláusula geral antiabuso, conforme previsto no artigo 38.º da LGT¹⁴⁰.

Sublinhamos que, este tipo de organismos “soluciona” o problema da dupla tributação económica verificada quando o mesmo rendimento é tributado em sede de IRC, na esfera de sociedades e, em sede de IRS, na esfera dos sócios, pessoas singulares ou, de novo em IRC, se pessoas coletivas.

O instável clima político vivido atualmente em Portugal e sua inerente incerteza no plano legislativo, em particular no que respeita às políticas fiscais, aliado à crise imobiliária e habitacional que caracteriza o panorama nacional, traduzem-se em obstáculos ao investimento. Considerando a importância da habitação, exige-se ao legislador uma atuação capaz, por forma a assegurar a estabilidade normativa, dando resposta às supramencionadas crises, fomentando o investimento.

¹³⁸ Esta operação é neutra de um ponto de vista fiscal aquando da transformação de S.A. em SIC, não sendo indiferente, neste contexto, a qualificação do OIC como fundo de investimento ou como SIC.

¹³⁹ Cfr. artigo 130.º do CSC, bem como, a título de exemplos Fichas Doutrinárias da AT (Informações Vinculativas), proc. n.º 25560, de 19/04/2024 e 25373, de 07/06/2024.

¹⁴⁰ Cfr. TAVARES, T. – “Nova redação e novo contencioso da cláusula geral anti-abuso no direito fiscal: art. 38.º da LGT e art. 63.º do CPPT”, Cadernos de Justiça Tributária, Número 29 (2020), pp. 40. Cfr. também ROCHA, Joaquim (2024) – *Introdução ao Planeamento Fiscal*. 1.ª ed., Coimbra, Almedina, pp. 160-176.

Bibliografia

I. Livros

- ALVES, Filipe Cerqueira (2023) – *Justiça Fiscal Internacional e Tributação de Lucros de Grupos Multinacionais*. 1.^a ed., Coimbra, Almedina.
- ANTÓN, Fernando S. (2019) – *Manual de Derecho Tributário de la Unión Europea*. Madrid, Servicio Publicaciones Facultad Derecho, Universidad Complutense Madrid.
- CÂMARA, Paulo (2018) – *Manual de Direito dos Valores Mobiliários*. 4.^a ed., Coimbra, Almedina.
- CÂMARA, Paulo *et al.* (2024) – *Regime da Gestão de Ativos Anotado*. 1.^a ed., Coimbra, Almedina.
- CARDOSO, Ana *et al.* (2018) – *Lexit. Códigos Anotados & Comentados. Rendimento – Tributação e Incentivos (IRS/IRC/EBF/CFI)*. 1.^a ed., Vol. II, O Informador Fiscal – Edições Técnicas, Lda..
- CORDEIRO, A. Barreto Menezes (2018) – *Manual de Direito dos Valores Mobiliários*. Coimbra, Almedina.
- COURINHA, Gustavo L. (2023) – *Manual do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas*. 1.^a ed., Coimbra, Almedina.
- MARQUES, Rui (2020) – *Código do IRC Anotado e Comentado*. 2.^a ed., Coimbra, Almedina.
- MORAIS, Rui (2016) – *Sobre o IRS*. 3.^a ed., Coimbra, Almedina.
- NABAIS, José C. (2015) – *Direito Fiscal*. 11.^a ed., Coimbra, Almedina.
- PEREIRA, Manuel H. F. (2014) – *Fiscalidade*. 5.^a ed., Coimbra, Almedina.
- PEREIRA, Paula R. (2023) – *Manual de IRS*. 5.^a ed., Coimbra, Almedina.
- PIRES, José (2018) – *Lições de Impostos sobre o Património e do Selo*. 3.^a ed., Coimbra, Almedina.
- PIRES, José (2018) – *O Adicional ao IMI e a Tributação Pessoal do Património*. 1.^a ed., Coimbra, Almedina.
- ROCHA, Joaquim (2024) – *Introdução ao Planeamento Fiscal*. 1.^a ed., Coimbra, Almedina.

SANCHES, J. L. S. (2001) – *Manual de Direito Fiscal*. 2.^a ed., Coimbra, Coimbra Editora.

TEIXEIRA, Glória (2016) – *Manual de Direito Fiscal*. 4.^a ed., Coimbra, Almedina.

TELLA, Ramón F. (2019) – *Fiscalidad Internacional*. Madrid, Servicio Publicaciones Facultad Derecho, Universidad Complutense Madrid.

VASQUES, Sérgio (2019) – *Manual de Direito Fiscal*. 2.^a ed., Coimbra, Almedina.

II. Artigos

BANDEIRA, L. – “A Tributação no imposto do selo das operações financeiras de comercialização de valores mobiliários e o regime da Diretiva 2008/7/CE. Intervenção do TJUE, a jurisprudência do CAAD de 2023 e a harmonização fiscal negativa do sistema fiscal português”, *Boletim de Ciências Económicas*, Volume LXVI (2023), 463-504.

BANDEIRA, L. – “Velhos e atuais problemas da qualificação dos rendimentos dos instrumentos financeiros: a reforma do IRS e o novo regime fiscal dos organismos de investimento coletivo.”, *Revista eletrónica de fiscalidade da AFP*, Ano I – Número 2 (2019).

DUQUE, M. – “Mais-valias, afetação e desafetação de bens imóveis e princípio da realização: alguns problemas”, *Cadernos de Justiça Tributária*, Número 20 (2018), pp. 3-19.

TAVARES, T. – “Nova redação e novo contencioso da cláusula geral anti-abuso no direito fiscal: art. 38.º da LGT e art. 63.º do CPPT”, *Cadernos de Justiça Tributária*, Número 29 (2020), pp. 40.