

A lei ainda vigor prevê o apuramento de duas mais-valias, uma pela afetação (1.º momento) e outra pela desafetação (2.º momento) do imóvel à atividade profissional, incluindo-se neste cenário o alojamento local, nos seguintes termos:

1. Mais-valia pela afetação à atividade

A tributação desta mais-valia fica suspensa desde a data da afetação até à efetiva desafetação ou venda do imóvel a terceiros, sendo por isso posteriormente apurada. Neste cenário, o valor de venda será o valor de mercado à data da desafetação ou valor de venda do imóvel.

2. Mais-valia pela desafetação (restituição ao património particular)

Esta mais-valia é tributada no âmbito da Categoria B no montante 95% sobre o valor que o imóvel valorizou entre a afetação e desafetação, sendo relevante o valor de mercado em cada um desses momentos.

De acordo com a proposta de Lei do Orçamento do Estado para 2021, prevê-se que não seja tributada qualquer mais-valia pela afetação e desafetação de imóvel propriamente ditas.

Contudo, há que ter em atenção que no caso de venda do imóvel a terceiros haverá lugar a tributação, nos seguintes termos:

1. Venda a terceiros antes de perfazer 3 anos após a desafetação (restituição ao património particular)

Tributação em sede de Categoria B, que no caso do Regime Simplificado significa: acrescer, em frações iguais, ao rendimento do ano em que ocorra a transferência e de cada um dos três anos seguintes, o montante correspondente à aplicação da taxa de 1,5 % sobre o valor patrimonial tributário do imóvel (VPT) à data da restituição, por cada ano completo, ou fração, em que o imóvel esteve afeto à atividade.

2. Venda a terceiros após perfazer 3 anos da desafetação (restituição ao património particular)

Tributação em sede de Categoria G, de acordo com as regras gerais.

Lisboa, 13 de outubro de 2020

Ana Pinto Moraes | anamoraes@pintoribeiro.pt

www.pintoribeiro.pt

