



# ORÇAMENTO DO ESTADO 2021

Medidas relevantes para o setor  
imobiliário

---

**PINTO RIBEIRO**  
ADVOGADOS



## IMT – AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÕES SOCIAIS

Até 2020, apenas a aquisição de participações em sociedades por quotas estaria sujeita a IMT, desde que algum dos sócios ficasse a dispor de, pelo menos, 75% do capital social, ou desde que o número de sócios se reduzisse a dois casados ou unidos de facto.

À luz da lei anterior, era devido IMT sempre que a sociedade por quotas fosse proprietária de imóveis, sendo irrelevante o tipo de imóveis ou o seu peso no ativo da empresa.

### **Alargamento às Sociedades Anónimas**

Com a entrada em vigor do Orçamento do Estado para 2021, alarga-se a incidência deste imposto às sociedades anónimas, mantendo-se a regra anterior dos 75% e a redução de sócios.

### **Limitação**

O âmbito de aplicação da nova norma está, contudo, limitado às sociedades cujo valor do ativo da sociedade resulte, direta ou indiretamente, em mais de 50% por bens imóveis situados em território nacional, atendendo ao valor de balanço ou, se superior, ao valor patrimonial tributário.

### **Exclusão**

Sociedades com imóveis diretamente afetos a uma atividade de natureza agrícola, industrial ou comercial, excluindo a compra e venda de imóveis.



**Alarga-se a incidência deste imposto às sociedades anónimas, mantendo-se a regra anterior dos 75% e a redução de sócios.**



## IMI E IMT – INVESTIMENTO INDIRETO DE OFFSHORES

IMI – Alargamento da taxa de 7,5%

IMT – Alargamento da taxa de 10%

Até 2020, as taxas fixas mais agravadas de 7,5% (IMI) e de 10% (IMT) só eram aplicadas quando o proprietário/adquirente (investimento direto) tivesse domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante da blacklist portuguesa, constante da Portaria n.º 150/2004, de 13 de fevereiro.

Com a entrada em vigor do Orçamento do Estado para 2021, as taxas fixas de 7,5% (IMI) e 10% (IMT) passarão a aplicar-se também as entidades proprietárias/ adquirentes que sejam dominadas ou controladas, direta ou indiretamente, por entidade que tenha domicílio fiscal em país, território ou região sujeito a um regime fiscal mais favorável, constante da referida lista (investimento direto).

Este regime só se aplica a sociedades, pelo que as pessoas singulares (ainda que residentes em offshores) seguem o regime geral de tributação em sede de IMI e IMT.



**Este regime só se aplica a sociedades, pelo que as pessoas singulares (ainda que residentes em offshores) seguem o regime geral de tributação**





## **IRS – MAIS-VALIAS NA AFETAÇÃO E DESAFETAÇÃO DE IMÓVEIS À ATIVIDADE E POSTERIOR VENDA A TERCEIROS**

Até 2020 previa-se o apuramento de mais-valias quer pela afetação (1.º momento), tributada de acordo com as regras da Cat. G (apenas 50%), quer pela desafetação do imóvel à atividade (2.º momento), tributada de acordo com as regras da Cat. B (tributada em 95%) e a posterior mais-valia na venda a terceiros.

**“ A partir de 2021, as mais-valias de bens imóveis, que tenham estado afetos à atividade, são tributadas nos termos das regras da Cat. B, caso a alienação ocorra antes de decorridos 3 anos após a transferência para o património particular, ou regras da Cat. G, após decorridos os 3 anos.**

Transitoriamente, às mais-valias que se encontram suspensas de tributação (i.e. a 1ª mais-valia do ano da afetação), aplica-se o novo regime de tributação.

O regime transitório prevê ainda que os sujeitos passivos que tenham, à data de 1 de janeiro de 2021, bens imóveis afetos a atividade empresarial e profissional podem optar pelo regime anterior, devendo indicar essa opção na declaração periódica de rendimentos, relativa ao ano de 2021 (ou seja, em 2022), bem como identificar os imóveis afetos à atividade empresarial e profissional e a data da sua afetação.



[www.pintoribeiro.pt](http://www.pintoribeiro.pt)