

## Permuta e mais-valias em imóveis

Por Ana Cristina Silva, consultora da CTOC

**Em momento de crise, de dificuldade de acesso ao crédito e de excessiva oferta no mercado imobiliário, a permuta de imóveis pode ganhar contornos mais atractivos. Conheça as vantagens fiscais e saiba que deve ter muita atenção com o cálculo de eventuais mais-valias.**



Ana Cristina Silva  
Consultora da Câmara  
dos Técnicos Oficiais de Contas

**N**ão é segredo para ninguém que o mercado imobiliário atravessa uma situação muito difícil, fruto da crise económica.

Se a tendência para a diminuição dos preços de venda pode tornar mais atractiva a compra de habitações, convém não esquecer os casos em que essa compra está economicamente dependente da prévia venda de habitação

que já se possui. É nesta franja de mercado que pode tornar-se atractiva a permuta de imóveis.

A permuta mais não é do que uma venda seguida de uma aquisição. Ou seja, pelo mesmo contrato, cada um dos contraentes assume, simultaneamente, a posição de vendedor e adquirente: tem obrigação de entrega, neste caso, de um imóvel, mas recebe em troca outro imóvel como forma de pagamento daquela venda.

Com este contrato, desde logo surge a vantagem de compatibilizar o momento em que se tem de entregar a habitação vendida, com o momento em que se pode tomar posse da nova habitação. Além de que, encontrada a pessoa que aceite a permuta, de uma vez só se resolve o problema da compra da nova habitação e o problema (e, muitas vezes, incerteza) da venda da habitação antiga.

Num único contrato formalizam-se as duas operações, de compra e de venda, minimizando os custos associados, nomeadamente os emolumentos notariais.

Para a celebração do negócio não é necessário que os bens permutados tenham valores iguais, admitindo este contrato a entrega de valores monetários como parte da contraprestação de forma a igualar o valor da permuta. Claro que, se os imóveis têm valores diferentes, mas as partes contratantes não convencionam o pagamento de qualquer diferença em dinheiro, significa que, no fundo, estes acordaram um valor de venda igual para ambos os imóveis.

### Vantagens fiscais

Outra vantagem da permuta, mas já a nível fiscal, é a relativa ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMT) pois, ao invés de cada um dos intervenientes, pagar este imposto sobre o valor dos respectivos imóveis adquiridos, o IMT incide sobre a diferença declarada de valores, ou sobre a diferença entre os valores patrimoniais tributários, quando superiores.

Um exemplo: dois indivíduos decidem permutar dois imóveis com os seguintes valores de escritura: imóvel A – cem mil euros e imóvel B – 180 mil euros. O IMT incide sobre a diferença, ou seja, 80 mil euros, sendo este imposto devido pelo permutante que receber o imóvel de maior valor (imóvel B). Como à transmissão dos imóveis se segue a avaliação para actualização do valor patrimonial tributário (VPT), é necessário ter em atenção se o valor que vier a ser comunicado é, ou não, superior ao valor de escritura, circunstância em que há uma liquidação adicional de IMT sobre esse VPT.

Em sede de IRS, a celebração de um contrato de permuta também pode trazer vantagens. No caso da existência de mais-valias pela alienação do imóvel, através da mesma escritura abre-se a possibilidade de reinvestimento, materializada com a aquisição de nova habitação. Mas tal não significa automaticamente que houve reinvestimento, como iremos ver mais à frente.

A mais-valia será o ganho obtido com a alienação de imóvel destinado a habitação do sujeito passivo, que será dado pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição desse imóvel, sendo ainda deduzidas, a essa diferença, os encargos com a aquisição e alienação. Se tiverem decorrido mais de 24 meses entre a data da aquisição e a data da alienação do imóvel, o valor de aquisição será corrigido pela aplicação de um coeficiente de correcção monetária <sup>(1)</sup>.

No caso de uma permuta, considera-se o valor de realização do imóvel alienado, o atribuído no contrato ao imóvel recebido em troca, acrescido ou diminuído da importância em dinheiro a receber ou a pagar. Pelo que, se no contrato de permuta foi convencionado que o sujeito passivo A vende um determinado imóvel, recebendo em troca outro imóvel de valor de 150 mil euros <sup>(2)</sup>, então o valor de realização do imóvel alienado por A, para efeitos de IRS, é de 150 mil euros. Isto se o valor patrimonial tributário que vier a ser fixado depois da venda não for superior. Imaginemos que o nosso sujeito passivo A apurou uma mais-valia de 30 mil euros pela venda desse imóvel, sua habitação própria e permanente. Pela permuta adquiriu um imóvel que vai passar a ser a sua habitação própria permanente, pelo que, algumas das condições para a mais-valia não ser tributada, já estão realizadas <sup>(3)</sup>. A condição que falta cumprir é a do valor de realização (deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel alienado) ser utilizado integralmente na aquisição da nova habitação. Aqui, impõe-se a análise do empréstimo que venha a financiar a nova aquisição. Para melhor elucidação, expõe-se este e outros exemplos na tabela seguinte, sempre na perspectiva do sujeito passivo A:

de entregar alguma quantia adicional ao vendedor, isso traduziu-se numa diminuição do valor reinvestido.

No cenário B1, o aumento do empréstimo terá como fundamento a entrega de 30 mil euros ao vendedor, por isso tal acréscimo do financiamento bancário não prejudica a existência de reinvestimento total. Na situação B2, constatamos que se aproveitou a operação para pedir um acréscimo de financiamento acima do valor necessário para suprir a obrigação de entrega de valores adicionais, pelo que, mais uma vez, temos uma situação em que o reinvestimento não é total. Finalmente os casos C1 e C2 contemplam as situações em que o novo financiamento deve reflectir os valores recebidos pelo sujeito passivo A, pela troca. Só há reinvestimento total (cenário C2) quando, por comparação com o empréstimo anterior, há uma diminuição do financiamento exactamente no montante desses valores recebidos. Saliente-se que a consequência de existir apenas reinvestimento parcial, é a tributação, também parcial, da mais-valia obtida.

Se, por um lado, temos assistido a um aumento dos contratos de permuta, por outro, ainda há algum desconhecimento dos aspectos formais relacionados com esse tipo de contrato, e como vimos, relativamente ao cálculo das mais-valias em IRS e posterior reinvestimento, há pormenores específicos

| Cenário | Valor do imóvel adquirido | Dinheiro recebido na permuta | Dinheiro pago na permuta | Empréstimo s/ imóvel alienado | Empréstimo s/ imóvel adquirido |
|---------|---------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| A1      | 180 000                   | 0                            | 0                        | 100 000                       | 100 000                        |
| A2      | 180 000                   | 0                            | 0                        | 100 000                       | 120 000                        |
| B1      | 180 000                   | 0                            | 30 000                   | 100 000                       | 130 000                        |
| B2      | 180 000                   | 0                            | 30 000                   | 100 000                       | 140 000                        |
| C1      | 150 000                   | 20 000                       | 0                        | 100 000                       | 100 000                        |
| C2      | 150 000                   | 20 000                       | 0                        | 100 000                       | 80 000                         |

Procedendo aos cálculos inerentes a cada um dos cenários acima descritos, e tendo presente os conceitos explicitados, obtemos a seguinte tabela:

que convém conhecer e não descurar, sob pena de se ter uma surpresa quando se receber a demonstração de liquidação deste imposto. ■

| Cenário | Valor de realização do imóvel alienado | Valor a reinvestir após a dedução do empréstimo | Valor reinvestido |
|---------|----------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|
| A1      | 180 000                                | 80 000                                          | 80 000            |
| A2      | 180 000                                | 80 000                                          | 60 000            |
| B1      | 150 000                                | 50 000                                          | 50 000            |
| B2      | 150 000                                | 50 000                                          | 40 000            |
| C1      | 170 000                                | 70 000                                          | 50 000            |
| C2      | 170 000                                | 70 000                                          | 70 000            |

**Valor de realização do imóvel alienado** – o atribuído no contrato ao imóvel recebido em troca, acrescido ou diminuído, da importância em dinheiro a receber ou a pagar.  
**Valor a reinvestir após a dedução do empréstimo** – corresponde ao valor de realização após dedução do empréstimo existente relativo ao imóvel alienado.  
**Valor reinvestido** – não é mais do que o valor de aquisição do novo imóvel deduzido do empréstimo contraído para financiar a nova aquisição.

Verificamos que, no cenário A2, ao ser aumentado o financiamento bancário, sem que o adquirente tivesse

(Texto recebido pela CTOC em Março de 2009)

<sup>(1)</sup> Anualmente, estes coeficientes são actualizados, sendo divulgados através de Portaria.

<sup>(2)</sup> Não existindo valores monetários a pagar ou a receber, pela permuta.

<sup>(3)</sup> Foram cumpridas as condições da finalidade do imóvel adquirido e do prazo para reinvestir.