

FISCALIDADE

AT quer que contribuintes confirmem contactos

A Autoridade Tributária lançou um apelo para os contribuintes confirmarem os seus contactos no Portal das Finanças. Adianta que se trata de um procedimento simples que garante que a comunicação com as Finanças seja eficaz. É garantido que não houve qualquer erro na inserção do endereço de correio eletrónico ou do número de telefone. Com o telemóvel confirmado é possível recuperar e alterar a senha de acesso ao portal, recebendo um código de seis dígitos.

IMÓVEIS COMPRADOS ABAIXO DO VPT

AT considera valor patrimonial como custo de aquisição para cálculo de mais-valias

A mais-valia fiscal pode ser maior do que o ganho real em imóveis adquiridos por valores inferiores ao VPT. Valor considerado é o patrimonial à data da compra, e não o atualizado.

Quando um particular adquire um imóvel por um valor inferior ao seu Valor Patrimonial Tributário (VPT), o Fisco considera esse valor patrimonial — e não o preço de compra — como o custo de aquisição para efeitos de cálculo de mais-valias em sede de IRS. A regra aplica-se mesmo que o VPT venha a ser revisto posteriormente, prevalecendo sempre o valor em vigor à data da aquisição. Esta medida está prevista no artigo 45.º, n.º 2 do Código do IRS e visa evitar subavaliações artificiais que re-

duzam a base tributável em futuras transações. Na prática, significa que, no momento da venda, a mais-valia fiscal pode ser superior ao lucro real obtido, especialmente se o imóvel tiver sido comprado abaixo do VPT por razões legítimas, como necessidade de liquidez do vendedor.

“Esta norma pode surpreender investidores e particulares menos familiarizados com o regime fiscal do imobiliário, especialmente quando há oscilações no mercado ou revisões do VPT após a compra”, sublinha um fiscalista ouvido pela “Vida Económica”.

Exemplo prático

- Aquisição em 2022:
 - Preço pago: 100.000 €
 - VPT à data da compra: 130.000 €
- Venda em 2027:
 - Valor de venda: 180.000 €

- VPT atualizado em 2025: 145.000 € (irrelevante para efeitos fiscais)
- Valor de aquisição fiscal considerado: 130.000 €
- Mais-valia tributável: 50.000 € (180.000 € – 130.000 €)

Os contribuintes devem ter em atenção o VPT vigente no momento da aquisição, já que este poderá determinar o valor de referência para o cálculo de mais-valias, mesmo que paguem menos pelo imóvel. Esta regra aplica-se tanto a imóveis urbanos como rústicos e é especialmente relevante em processos de heranças, doações ou aquisições de imóveis desvalorizados.

Se necessário, os proprietários podem consultar o VPT no portal das Finanças ou solicitar uma reavaliação do imóvel, embora essa não tenha efeitos retroativos para este tipo de cálculo.

IRS Jovem: o que muda, o que falta e o que importa lembrar



RUI BERTUZI
Professor Adjunto no Instituto Superior de Contabilidade e Administração do Porto (ISCAP)

O ano de 2025, à semelhança de todos os outros anos, traz mudanças no IRS. O Orçamento de Estado para 2025 não é exceção e foi bem generoso no que respeita aos jovens portugueses, com a alteração no chamado IRS jovem— uma medida considerada central, pelo impacto e abrangência que o Governo espera alcançar ao nível do rendimento líquido e da tributação desta faixa etária. O número de beneficiários vai aumentar, como consequência da eliminação de alguns requisitos presentes na anterior redação da Lei, que com as alterações introduzidas pretendeu harmonizar o tratamento dado na Lei para todos os jovens portugueses, nomeadamente com o alargamento da idade a considerar para o IRS Jovem e com o fim da obrigatoriedade de ter concluído um ciclo de estudos. Outros aspetos que ajudam o usufruto deste benefício fiscal parcial é o alargamento do prazo para 10 anos e a aplicação tanto a rendimentos da categoria A bem como da categoria B.

A idade limite para beneficiar do IRS jovem são os 35 anos. No entanto, convém não esquecer e lembrar que para usufruir deste benefício os sujeitos passivos possivelmente abrangidos, têm de entregar a sua declaração de IRS na condição de independente de um agregado familiar. A palavra potencial surge porque é necessário a todos os interessados em usufruir deste benefício fiscal indicar anualmente na sua declaração de rendimentos esta opção, uma vez que nada está pré-definido no preenchimento por parte da Autoridade Tributária, passando o ónus para o sujeito passivo em fazê-lo. Por isso, os nossos jovens em condições de usufruírem do rendimento isento no valor de 28.737,50 € para o ano de 2025, não podem no próximo ano distrair-se no preenchimento do modelo 3 do IRS. As restantes alterações no IRS vão desde os ajustamentos nos escalões do IRS, nas tabelas de retenção na fonte do trabalho dependente, nas retenções na fonte do trabalho independente, no cálculo dos pagamentos por conta, nas tributações autónomas e no limite isento de tributação do subsídio de refeição quando pago através de cartão refeição. Todas as alterações previstas tendem a produzir um efeito no rendimento das pessoas singulares. Porém parte delas produzirá efeitos mensais, aumentando o rendimento líquido disponível e uma outra

produzirá efeitos apenas no próximo ano, aquando da entrega do modelo 3 do IRS, falamos dos escalões do IRS. Uma vez que a maioria das alterações no IRS produzirá efeitos no valor líquido do rendimento das pessoas, é previsível que por consequência o consumo privado aumente, pois, o valor disponível para consumir é maior. No que toca ao valor anual, a alteração nos escalões do IRS tenderá a diminuir a carga fiscal sobre o rendimento das famílias. No entanto poderá haver um efeito nos montantes de eventuais reembolsos. Usualmente as famílias aguardam pelo valor do reembolso do IRS anual, mas com as alterações é previsível a diminuição nos valores dos reembolsos. Assim, parte do aumento rendimento líquido mensal corresponderá a um menor valor de reembolso do IRS anual. Para quem espera ansiosamente por este valor anual, aconselha-se a realizar um aforro mensal para acrescer ao valor do reembolso, por forma a repor os níveis de reembolso habituais nos anos anteriores. As alterações produzirão efeitos no rendimento líquido, principalmente para os beneficiários do IRS Jovem, porém não esquecer dos alertas mencionados, pois a ausência da manifestação do benefício no modelo 3 do IRS terá consequências para os esquecidos.

AGENDA FISCAL

MAIO
Até ao dia 31

- **IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares**
Declaração Modelo 18 — Envio, por transmissão eletrónica de dados, pelas entidades emittentes de vales de refeição e outros títulos de compensação extrasalarial.
- **IRC - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas**
Declaração Modelo 22 — Envio, por transmissão eletrónica de dados, pelas entidades sujeitas a IRC, cujo período de tributação seja coincidente com o ano civil (pode ser enviada até 16 de junho).
Declaração Modelo 54 — Envio, por transmissão eletrónica de dados, por qualquer entidade, residente ou com estabelecimento estável em território português, que integre um grupo no qual alguma das entidades esteja sujeita à apresentação de uma declaração de informação financeira e fiscal por país.
- **IRS - IRC**
Declaração Modelo 30 — Envio, por transmissão eletrónica de dados, pelas entidades devedoras ou pagadoras de rendimentos a sujeitos passivos não residentes em território português, no mês de março.
- **IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado**
Entrega do pedido de restituição de IVA pelos sujeitos passivos do imposto suportado, no próprio ano civil, noutro Estado-Membro ou país terceiro, quando o montante a reembolsar for superior a € 400 e respeitante a um período não inferior a três meses consecutivos.
- **IUC - Imposto Único de Circulação**
Liquidação e pagamento do Imposto Único de Circulação (IUC), relativo aos veículos cujo aniversário da matrícula ocorra no mês de maio.
- **IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis**
Pagamento da totalidade do Imposto Municipal sobre Imóveis, referente ao ano anterior, se igual ou inferior a € 100,00, ou da 1.ª prestação, se superior (pode ser paga até 30 de junho).
- **AIMI - Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis**
Entrega, pelos sujeitos passivos casados ou em união de facto, da declaração de opção pela tributação conjunta para efeitos do Adicional ao IMI, caso não tenha sido efetuada no ano anterior. Entrega, pelos sujeitos passivos casados sob o regime de comunhão de bens que não optem pela tributação conjunta para efeitos do Adicional ao IMI, de declaração conjunta identificando a titularidade dos prédios que são bens próprios de cada um e os que são bens comuns do casal, caso pretendam ser tributados individualmente em função dos seus prédios e da sua parte nos bens comuns.

IMI E IRC Prorrogação de prazos

Através do Despacho n.º 79/2025-XXIV, de 8 de maio, o Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais determinou que as seguintes obrigações podem ser efetuadas, sem quaisquer acréscimos ou penalidades, até às datas indicadas: O pagamento da primeira prestação do IMI ou, se for o caso, da prestação única deste imposto, previsto no n.º 1 do artigo 120.º do CIMI, pode ser efetuado até ao dia 30 de junho de 2025; O envio da Declaração Periódica de Rendimentos Modelo 22, pelas entidades sujeitas a IRC cujo período de tributação seja coincidente com o ano civil, prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 117.º e no artigo 120.º do Código do IRC, pode ser realizado até ao dia 16 de junho de 2025. Esta prorrogação de prazos justifica-se pelas perturbações sentidas no funcionamento do Portal das Finanças, resultantes da interrupção geral do fornecimento de energia elétrica em toda a Península Ibérica e em algumas zonas do sul de França, ocorrida no dia 28 de abril.