

A TRANSPARÊNCIA FISCAL E O OBJETO SOCIAL NA MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

No âmbito da assessoria jurídica prestada a sociedades que operam no setor imobiliário, são frequentes as dúvidas quanto à aplicação do regime de transparência fiscal e à redação adequada do objeto social, consoante se trate de atividade de mediação ou de consultoria imobiliária.

Os regimes são diferentes mediante o sujeito seja mediador ou consultor imobiliário, sendo o primeiro aquele que desenvolve a atividade primária – o broker, a marca, a empresa que detém a licença AMI – e o segundo aquele que promove a angariação e a venda dos imóveis – os consultores imobiliários.

Transparência Fiscal

Esta só se aplica aos donos do negócio, da loja, ou da marca; ficam, por isso, de fora, os consultores imobiliários.

A transparência fiscal, prevista no art.º 6.º do Código do IRC, é um regime de enquadramento obrigatório para sociedades de profissionais, no qual, se podem ou incluir ou não as empresas de mediação imobiliária.

Este regime imputa aos sócios da sociedade abrangida a matéria colectável, mesmo que não tenha havido distribuição de lucros. Ou seja, este regime isenta a sociedade visada de tributação em sede de IRC, tributando a matéria colectável diretamente nos sócios.

Isto significa que os lucros da empresa de mediação serão tributados diretamente em sede de IRS a uma taxa muito superior do que seriam caso fossem tributados em sede de IRC.

A diferença, em cálculos simples, é grande:

- IRC: 17% para os primeiros 25.000€ e de 21% para a restante matéria colectável;
- IRS: a taxa é progressiva; a tributação média até 80.000€ é de 35% e, a partir dos 80.000€, de 48%.

Por esta demonstração facilmente se compreende que uma sociedade de mediação imobiliária abrangida pelo regime da transparência fiscal terá um agravamento fiscal significativo.



JGSA NEWS

JARDIM GONÇALVES & ASSOCIADOS | ADVOGADOS | LAWYERS

O referido art.º 6.º do Código do IRC determina que as sociedades de profissionais – onde se incluem as sociedades de mediação imobiliária (por remissão para o art.º 151.º do Código do IRS e para a Portaria n.º 1011/2001) – estarão sujeitas ao regime da transparência fiscal, se:

1. Todos os seus sócios pessoas singulares sejam profissionais dessa atividade (entendendo-se como “profissionais”, os sócios que efetivamente desenvolvam essa atividade),

Ou, não sendo todos os sócios profissionais,

2. Os rendimentos da sociedade resultarem, em mais de 75 %, do exercício da mediação imobiliária, desde que, durante mais de 183 dias do período de tributação, o número de sócios não seja superior a cinco e, pelo menos, 75 % do capital social seja detido por profissionais.

Ou seja, de modo a que a sociedade e os seus sócios não estejam sujeitos à transparência fiscal é necessário que:

1. Os rendimentos globais obtidos no ano fiscal resultantes da atividade de mediação sejam inferiores a 75%, ficando desde logo não abrangida pelo regime da transparência fiscal (ou seja, ter pelo menos um sócio não profissional e rendimentos globais da mediação serem inferiores a 75%);

Ou

2. Obtendo rendimentos provenientes em mais de 75% resultantes da mediação, o número de sócios seja superior a cinco, mas o número de sócios seja superior a cinco

3. Obtendo rendimentos provenientes em mais de 75% resultantes da mediação, e tendo cinco sócios ou menos, 26%, ou mais, do seu Capital Social seja detido por sócios não profissionais.

Uma última nota para o facto de que os critérios acima mencionados são cumulativos com outras atividades classificadas no regime das sociedades de profissionais, o qual está previsto na Portaria n.º 1011/2001, de 21 de agosto e que inclui, entre outros, Arquitetos e Engenheiros; por isso, quando se faz referência a um sócio não profissional, deve considerar-se um sócio que não desenvolva qualquer das atividades elencada naquela Portaria através da sociedade em questão).

Outra nota para referir que a qualidade de sócio profissional é aferida pelo efetivo exercício, pelo sócio, da referida atividade, o que não é obrigatório. Assim, caso os sócios da sociedade sejam meros investidores, caso não desenvolvam a atividade de mediação (designadamente, não assumindo a gerência da sociedade respetiva), não se lhes é aplicável o regime da transparência.



JGSA NEWS

JARDIM GONÇALVES & ASSOCIADOS | ADVOGADOS | LAWYERS

Objeto Social

Por razões práticas, é comum os consultores imobiliários – os comerciais, não detentores da empresa de mediação – constituírem sociedades comerciais, muitas vezes unipessoais, para desenvolverem a sua atividade de consultoria (não mediação) imobiliária.

Sucedê que, frequentemente, os consultores imobiliários colocam no objeto social a “mediação imobiliária”.

Na verdade, um consultor imobiliário que constitua uma sociedade comercial para desenvolver a sua atividade de consultoria, não deve colocar no objeto social a “mediação imobiliária”, mas antes e apenas “consultoria imobiliária”.

Isto porque o exercício da atividade de mediação imobiliária encontra-se regulada exclusivamente pelo IMPIC (Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção), e carece de uma licença a emitir por aquela entidade.

Além de ser necessário o licenciamento – o qual não é preciso para a atividade de consultoria imobiliária –, são necessários vários requisitos e obrigações para obter essa licença – por exemplo, deter um seguro de responsabilidade civil específico para a atividade e pagar as taxas devidas pelo licenciamento.

Acresce que o IMPIC tem competência de inspeção e fiscalização, podendo instaurar processos de contra-ordenação.

Assim, conter no objeto social de uma empresa a atividade de “mediação imobiliária” sem estar licenciado para o efeito tem como consequência o pagamento de uma coima até 30.000 euros.

Concluindo, se a atividade que desenvolve é apenas a “consultoria imobiliária”, não deverá conter no objeto social da empresa que detém, a “mediação imobiliária”.

**Pedro Leão
Trigo**
Advogado |
Partner



Esta informação não é pública e não constitui qualquer forma de publicidade, sendo proibida a sua cópia ou divulgação. O conteúdo da presente informação e as opiniões expressas são de carácter geral, não podendo ser entendida como substituindo uma consulta jurídica.

www.jgsa.pt

jgsa@jgsa.pt