

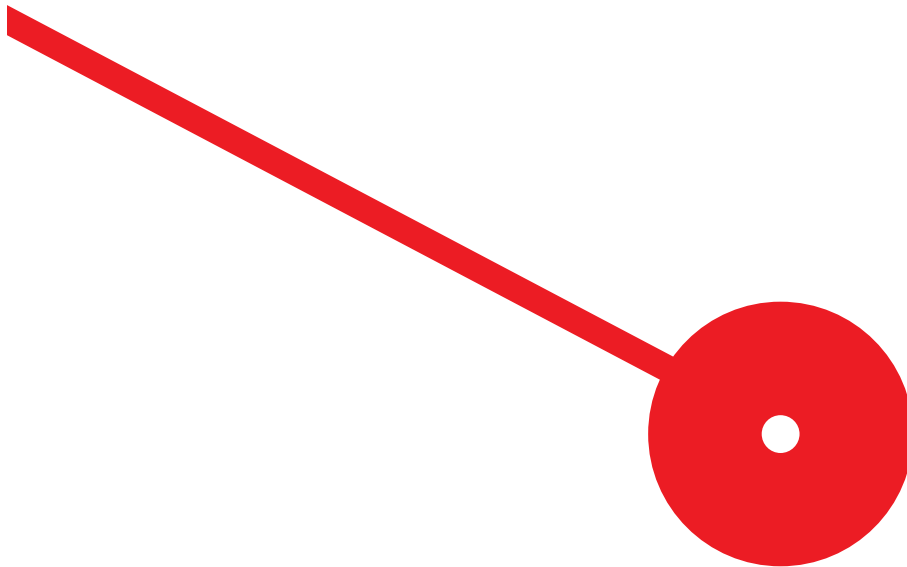


# Tributação das mais-valias imobiliárias em sede de IRS

Estudo comparativo entre Portugal e Israel

Lídia Esteves Alves

11/2020



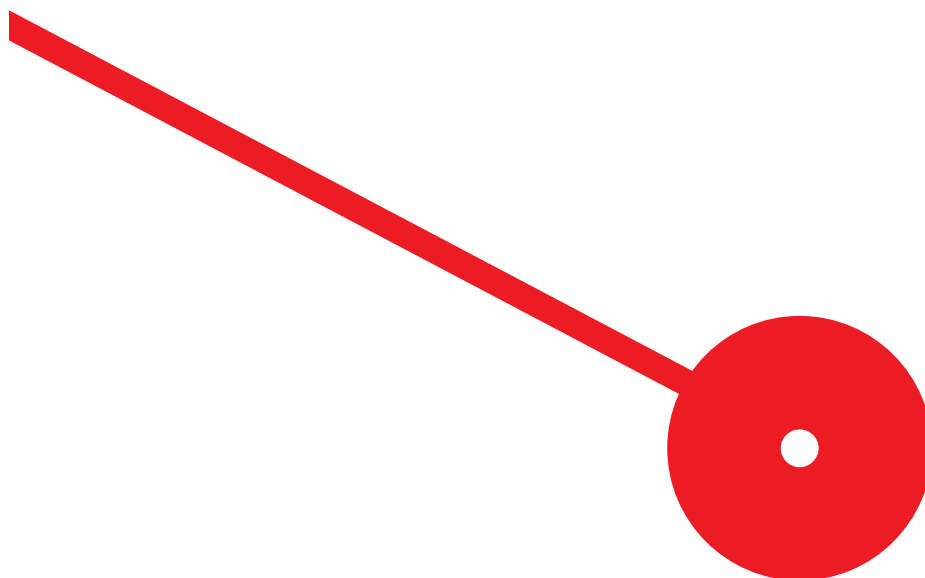


# Tributação de mais-valias imobiliárias em sede de IRS

Estudo comparativo entre Portugal e Israel

Lídia Esteves Alves

Dissertação de Mestrado apresentada ao Instituto Superior de Contabilidade e Administração do Porto para a obtenção do grau de Mestre em Contabilidade e Finanças, sob orientação de Doutor Adalmiro Álvaro Malheiro de Castro Andrade Pereira.



## **Agradecimentos**

Gostaria de agradecer às pessoas cujo apoio e contributos foram fundamentais para a realização do presente trabalho.

Um agradecimento especial ao Professor Doutor Adalmiro Pereira, orientador desta dissertação, pela disponibilidade que sempre apresentou, pelos contactos partilhados, pelas sugestões apresentadas, todo o rigor e todo o saber transmitido.

Aos meus pais, sempre presentes em todos os momentos, agradeço a compreensão, a paciência e o ânimo que sempre me deram ao longo desta viagem.

Ao Paulo, por ter caminhado ao meu lado, pela sua paciência, compreensão e ajuda prestada durante a elaboração da presente dissertação.

Por fim gostaria de agradecer ao Doutor Shlomi Avni, pela disponibilidade prestada ao concordar realizar a entrevista para este trabalho, e ao Doutor Moshe Rofeh pela ajuda na compreensão da lei de Israel.

## **Resumo:**

A presente dissertação de mestrado tem como objetivo a análise, normativa e jurisprudencial, da tributação das mais-valias imobiliárias auferidas por pessoas singulares, fora do âmbito das atividades correntes. Pretende-se deste modo obter um estudo que resulte da comparação do regime tributário das mais-valias de Portugal e Israel. Metodologicamente, o presente trabalho tem um perfil de carácter qualitativo, sendo feita uma entrevista que aborda o interesse dos israelitas pelo mercado imobiliário, para além de que, a dissertação é baseada em prol da investigação de legislação, doutrina e jurisprudência de Portugal e Israel, assim como na comparação do regime de tributação dos mesmos. O objetivo é analisar todo o processo da mais-valia quer de um país quer de outro, nomeadamente o processo de tributação aquando a alienação de um imóvel, a que imposto é que o sujeito passivo está sujeito no momento da venda e a possibilidade do sujeito passivo ficar isento, através do reinvestimento. Devido ao coronavirus é feito um ponto de situação financeira de ambos os países e de que forma os investidores estão a reagir ao momento, conseguimos perceber que a COVID-19 tem tido um grande impacto negativo em ambos os países, contudo os investidores continuam a demonstrar o seu interesse, fazendo grandes investimentos imobiliários em Portugal. Podemos ainda afirmar que o regime português se afasta do regime israelita no sentido que Portugal tem uma taxa de tributação da mais-valia mais favorável aquando a alienação de um imóvel, no entanto estabelece requisitos e obrigações excessivas para cumprimento do reinvestimento, limitando o Princípio Constitucional do Direito à Habitação comparativamente a Israel.

**Palavras chave:** IRS, Mais-valia, investimento imobiliário, COVID-19

**Abstract:**

This master's dissertation aims to analyze, normative and jurisprudential, the taxation of real estate capital gains earned by individuals, outside the scope of current activities. In this way, we intend to obtain a study that results from the comparison of the tax regime of the capital gains of Portugal and Israel. Methodologically, this work has a qualitative profile, with an interview being made that addresses the Israeli interest in the real estate market, in addition to the fact that the dissertation is based on the investigation of legislation, doctrine and jurisprudence in Portugal and Israel, as well as in the comparison of their taxation regime. The objective is to analyze the whole process of surplus value, whether from one country or another, namely the taxation process when the property is sold, to what tax is the taxable person subject at the time of sale and the possibility of the subject liabilities to be exempt, through reinvestment. Due to the coronavirus, the financial situation of both countries is analyzed and in what way investors are reacting to the moment, we can see that COVID-19 has had a great negative impact in both countries, however investors continue to demonstrate your interest, making big real estate investments in Portugal. We can also affirm that the Portuguese regime departs from the Israeli regime in the sense that Portugal has a more favorable tax rate of surplus value when the property is sold, however it establishes excessive requirements and obligations to comply with the reinvestment, limiting the Principle Constitution of the Right to Housing compared to Israel.

**Key words:** IRS, Capital gains, real estate investment, COVID-19

## Índice geral

<b>Introdução .....</b>	<b>1</b>
<b>Capítulo I – O imposto sobre rendimento de pessoas singulares .....</b>	<b>5</b>
1.1 Breve resenha histórica .....	6
1.2 Conceito de mais-valia .....	9
1.3 Evolução histórica da tributação das mais-valias.....	10
<b>Capítulo II – Metodologia adotada .....</b>	<b>13</b>
2.1 Natureza do estudo .....	14
2.2 Objeto .....	15
2.3 Objetivos .....	15
<b>Capítulo III – Tributação sobre as mais-valias imobiliárias em Portugal .....</b>	<b>17</b>
3.1 A tributação .....	18
3.2 Tributação pela Categoria G .....	19
3.3 Tributação pela Categoria B.....	21
3.4 Residentes.....	22
3.5 Não Residentes .....	22
3.6 Residentes Não Habituais .....	24
3.6.1 Rendimentos obtidos em território português .....	24
3.6.2 Rendimentos obtidos no estrangeiro .....	27
3.7 Não sujeição .....	28
<b>Capítulo IV – Tributação sobre as mais-valias imobiliárias em Israel .....</b>	<b>34</b>
4.1 Investimento israelita em Portugal .....	35
4.2 A tributação .....	37
4.3 Isenções .....	38
4.3.1 Residentes.....	39
4.3.2 Não Residentes .....	39
<b>Capítulo V – Impacto COVID-19.....</b>	<b>42</b>

<b>Capítulo VI – Estudo de caso .....</b>	<b>46</b>
6.1 Métodos de recolha e tratamento de dados .....	47
6.2 Apresentação da entidade.....	47
6.3 Resultados .....	47
<b>Capítulo VII – Conclusão .....</b>	<b>52</b>
<b>Referências bibliográficas.....</b>	<b>56</b>
<b>Apêndices.....</b>	<b>63</b>
Apêndice I – Consentimento informado do entrevistado.....	64
Apêndice II – Guião da entrevista.....	65
<b>Anexos.....</b>	<b>66</b>
Anexo I – Investimentos Grupo Taga Urbanic .....	67



## **Índice de Quadros**

<b>Quadro 1:</b> Campos a preencher no mod3 para benefício do regime de reinvestimento ....	32
<b>Quadro 2:</b> Imposto sobre os rendimentos para 2020 em Israel .....	37

## **Índice de Tabelas**

<b>Tabela 1:</b> Estrutura, variação e difusão do investimento.....	44
---	----

## Índice de Figuras

<b>Figura 1:</b> Portugal Vs. Israel .....	48
<b>Figura 2:</b> Regime mais favorável .....	48
<b>Figura 3:</b> Reinvestimento em Israel .....	49
<b>Figura 4:</b> Atratividade do mercado.....	49
<b>Figura 5:</b> Expectativas para o futuro .....	50
<b>Figura 6:</b> COVID-19 .....	50

## **Lista de abreviaturas**

ARI - Autorização de Residência para Atividades de Investimento

AT - Autoridade Tributária e Aduaneira

CIMV - Código do Imposto de Mais-Valias

CIRC - Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas

CIRS - Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

CM - Correção Monetária do valor de aquisição

CRP - Constituição da República Portuguesa

EBF - Estatuto dos benefícios fiscais

ECORFI - Estrutura de Coordenação da Reforma Fiscal

EEE - Espaço Economico Europeu

EM - Estado-Membro

EVA - Elevado Valor Acrescentado

IRC - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas

IRS - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

ITA - *Israel Tax Authority*

LGT - Lei Geral Tributária

PIB - Produto Interno Bruto

RNH - Residentes Não Habituais

TFUE - Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia

TJUE - Tribunal de Justiça da União Europeia

VA - Valor de Aquisição

VR - Valor de Realização



O tema que nos propomos a analisar tem dado origem a alguma contestação devido ao tratamento desigual entre residentes e não residentes na tributação das mais-valias imobiliárias em sede de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS). Assim pretende-se a análise entre dois países, sobre a tributação das mais-valias imobiliárias em sede de IRS, realizadas por particulares fora de qualquer tipo de atividade comercial ou profissional.

A tributação dos ganhos considerados como mais-valias foi introduzido pelo Decreto-Lei n.º 46373 de 9 de junho de 1965. Apesar da tributação e do conceito de mais-valia ter sofrido alterações significativas ao longo dos anos, a reforma de 1988/1989 ficou marcada pelos seus feitos, por ajustar o sistema de tributação à realidade económica e social vivida no país àquela data.

Tendo como objetivo adaptar o regime fiscal ao princípio constitucional de que o IRS deveria ser único e progressivo, a nova tributação dos rendimentos auferidos por pessoas singulares, que se encontrava dispersa por um conjunto de impostos, passou a estar num único diploma. A tributação unitária vem consentir a distribuição mais justa da carga fiscal e um maior ajuste à capacidade contributiva de cada contribuinte. Relativamente à mais-valia, enquanto nos anos 60 praticamente só eram tributados os ganhos provenientes da alienação de lotes de terreno para construção, a reforma de 1988/1989 incitou um alargamento da base tributária e por consequência os sujeitos passivos passaram a estar sujeitos ao imposto de ganho, que anteriormente estavam excluídos de tributação. O código do IRS, no seu artigo 10.º, definiu taxativamente os acontecimentos/operações suscetíveis de gerar rendimentos de mais-valias, a tributar no momento da sua realização, excluindo assim as mais-valias meramente potenciais ou latentes.

Para o presente trabalho é realizado um estudo comparativo de dois regimes de tributação das mais-valias imobiliários distintos, Portugal e Israel. Assim, optamos por um estudo qualitativo por se adaptar à temática em causa, baseando-se na investigação da legislação, da doutrina e da jurisprudência em Portugal e Israel, bem como no estudo comparativo dos regimes de tributação das mais-valias imobiliárias. Por outro lado, pelo forte crescimento do investimento imobiliário por parte dos israelitas em território português, é realizada uma entrevista semiestruturada onde são abordadas temáticas que apontam a razão pela qual tem despertado interesse dos investidores israelitas pelo nosso país, e de que forma a pandemia COVID-19 poderá ter consequências nesses investimentos.

Considerando a temática apresentada, propomo-nos a analisar o regime das mais-valias imobiliárias portuguesas e israelitas, começando no Capítulo I pela breve exposição do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, e conseqüentemente da definição da mais-valia e sua evolução. No Capítulo II apresentamos a metodologia adotada, as questões de investigação e os respetivos fundamentos. Seguimos com o Capítulo III onde é abordada a tributação das mais-valias imobiliárias em Portugal, analisamos a possibilidade da tributação pela categoria G e pela categoria B, apesar da última não ser habitual na temática do estudo. Pela problemática em causa já abordada, faremos a distinção entre a sujeição do imposto a um residente e a um não residente e de que forma um sujeito se pode tornar um Residente Não Habitual e usufruir dos benefícios desse regime. Ainda neste capítulo é feita uma análise de cada uma das condições de aplicação do regime do reinvestimento, respetivas incoerências e dificuldades de apreensão pelo beneficiário (sujeito passivo), de forma a evitar a tributação das mais-valias auferidas na venda de imóvel afeto à sua habitação e do seu agregado familiar. De forma a obter o ponto de comparação, no Capítulo IV será abordado o investimento israelita presente em Portugal, e como são tributados os rendimentos obtidos pela mais-valia imobiliária e de que forma estão isentas em Israel. Pelo momento atípico vivido mundialmente, no Capítulo V é feita uma análise ao impacto que o coronavírus está a ter no investimento imobiliário israelita em Portugal. Por último, no Capítulo VI propomo-nos a realizar um estudo, através de uma entrevista semiestruturada, de forma a uma melhor perceção das diferenças do regime tributário dos dois países e o que leva ao interesse do investimento em Portugal. Por fim apresentamos as devidas conclusões com os resultados e limitações obtidas ao longo da dissertação.



## **CAPÍTULO I – O IMPOSTO SOBRE RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES**

---

O presente capítulo é essencial para o desenvolvimento e sistematização do tema em análise, no qual iremos evidenciar e analisar o impacto das várias reformas fiscais ao longo dos anos no IRS e de que forma essas mesmas reformas tiveram impacto do conceito de mais-valia e na sua evolução histórica.

## **1.1 Breve resenha histórica**

A entrada em vigor do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (CIRS) marcou um dos momentos mais importantes da Reforma Fiscal dos anos 80, pela importância a que se dá à tributação das pessoas singulares (Marques, 2009).

A reforma da tributação do rendimento foi responsabilidade de uma Comissão da Reforma Fiscal que criou, no final dos anos oitenta, o IRS, regulado pelo Código do Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (Cruz, 2010).

A Comissão da Reforma Fiscal, foi justificada pelo Decreto-Lei n.º 232/84, de 12 de julho, devido à degradação do sistema fiscal em vigor, resultante da reforma dos anos sessenta<sup>1</sup>, e a consciência de que esse sistema atravessava uma grande crise. Os contribuintes eram sobrecarregados com inúmeros impostos e com o cumprimento das obrigações fiscais, tal como os custos gerados na administração de impostos que ofereciam fracas receitas fiscais. Havia a necessidade de adaptar o sistema fiscal a modelos mais condicentes com o desenvolvimento económico-social do país e com a sua integração europeia. Deste modo a Constituição da República Portuguesa (CRP), para além de ter enunciado as finalidades do sistema fiscal definiu também, no seu artigo 107.º, n.º1, a própria estrutura do sistema, complementado quatro impostos, dois sobre o rendimento: imposto sobre o rendimento pessoal e imposto sobre o rendimento das empresas, um sobre o património: imposto sobre sucessões e doações, e um sobre o consumo, indicando soluções específicas em relação a cada um.

Desde a aprovação da Constituição, em 1976, que era abordada a necessidade da criação da reforma fiscal de pessoas singulares. O programa de reforma foi ainda mais longe quando o legislador decidiu diminuir as desigualdades entre os cidadãos com um imposto único, global e progressivo que incidia no rendimento do contribuinte de forma a considerar

---

<sup>1</sup> Esta reforma foi estudada durante anos, assente na ideia de que o sistema fiscal devia atingir rendimentos reais e não rendimentos normais, os técnicos e fiscais apontaram vários objetivos para esta reforma nomeadamente, a melhoria dos níveis de justiça fiscal, o aumento e reforço das garantias dos contribuintes, a melhoria das relações entre o contribuinte e a Autoridade Fiscal, o combate à evasão fiscal, a eliminação dos casos de dupla tributação, a adaptação às novas condições económicas do país, o estímulo ao desenvolvimento económico e adequação às variações conjunturais.

as necessidades e rendimentos do agregado familiar. Deste modo, quanto maior o rendimento de cada contribuinte maior seria a taxa média. Relativamente às empresas o artigo 107.º n.º2 veio estabelecer que a imposição havia de incidir fundamentalmente sobre o rendimento real, e não sobre o lucro normal.

Apesar da vontade do legislador em adotar um sistema de tributação global, definido pela sujeição da totalidade dos rendimentos individuais a uma tabela única de taxas progressivas, o IRS não consegue tributar todos os rendimentos a taxas progressivas tributando também proporcionalmente, com taxas liberatórias<sup>2</sup> e especiais<sup>3</sup>.

É importante referir que os rendimentos de capitais e de mais-valias ficam sujeitos a taxas fixas, proporcionais, ficando assim, geralmente, excluídos do englobamento, mas com outras vantagens que determinam a sua não tributação. A exclusão do englobamento deve-se ao facto das taxas liberatórias serem, na maioria das vezes, inferiores à taxa marginal máxima. Ribeiro (1989) questiona, se realmente foi cumprida a exigência constitucional de um imposto único e progressivo, visto que estas categorias continuam a taxas proporcionais.

Palma (2016, p.57), afirma que “terá sido a única e verdadeira reforma do sistema fiscal português” apesar de não ter sido perfeita, pelo excessivo recurso a taxas liberatórias para a tributação dos rendimentos de capitais e das mais-valias e pelas consequências que vieram a seguir. Devido à fraca fiscalização e à falta de cumprimento dos contribuintes nas suas obrigações presenciou-se uma falta de instrumentos jurídicos e operacionais adequados a proporcionar à administração fiscal um combate eficaz à fraude e evasão fiscal. Os problemas orçamentais vieram mais tarde, em 1993, quando Portugal estava em recessão e o défice do sector público administrativo atingia o valor de 7% do Produto Interno Bruto (PIB) (Palma, 2016).

Foi por estas razões, criada a Estrutura de Coordenação da Reforma Fiscal (ECORFI) pelo Despacho n.º 3140/2000 de 9 de fevereiro, com o objetivo de serem tomadas medidas para o domínio da tributação e combate da fraude e evasão fiscal. A ECORFI procurou atingir vários objetivos nomeadamente, a alteração do CIRS, diminuindo o número de categorias para seis, a criação do regime simplificado de tributação, um novo modelo da

---

<sup>2</sup>A taxa liberatória (artigo 71.º CIRS) distingue-se das taxas gerais pelo facto de ser tributada a título definitivo no momento em que os rendimentos são disponibilizados ao sujeito passivo. Consequentemente, estes mesmos rendimentos já tributados não precisam de, num momento posterior, ser declarados no preenchimento do modelo 3.

<sup>3</sup> Já as taxas especiais incidem sobre rendimentos que, por norma, não estão sujeitos à retenção na fonte. Ou seja, estas taxas são aplicadas apenas no momento da liquidação anual do IRS.

tributação das mais-valias, a criação de uma tributação autónoma e ainda a solução do problema das uniões de facto<sup>4</sup> (Azevedo, 2011). Estas alterações foram aprovadas pela Lei n.º 30 –G /2000.

Relativamente à redução das nove para as seis categorias, foi decidida a fusão numa única categoria dos rendimentos que se distribuía pelas categorias B (rendimentos de trabalho independente), C (rendimentos comerciais e industriais) e D (rendimentos agrícolas). Na reforma dos anos 60 esses rendimentos já eram tributados por dois impostos diferentes, o profissional e a contribuição industrial e, na reforma dos anos 80 os rendimentos dos profissionais livres e dos empresários em nome individual constituíram duas categorias de rendimentos diferentes: a categoria B, para os rendimentos do trabalho independente e a categoria C para os rendimentos comerciais e industriais. A nova categoria B trata-se de uma ligação formal em que as regras substantivas de cada uma das categorias não foram tidas em conta para efeitos, nomeadamente, de questões relativas a regimes de retenção na fonte, pois a mesma categoria de rendimentos, ficará subordinada ou não a regras de retenção da fonte consoante a natureza das atividades desenvolvidas. (Palma, 2016).

Foi também feita uma junção das categorias G e I, passando a existir apenas a categoria G (incrementos patrimoniais) onde são incluídas as mais-valias, certas indemnizações ou compensações pela assunção de obrigações de não concorrência, incrementos patrimoniais e os acréscimos de património não justificado, determinados através dos métodos de avaliação indireta, nos termos previstos nos artigos 87.º, 88.º ou 89.º-A da Lei Geral Tributária (LGT). Esta união traz algumas dúvidas pois, as mais-valias obtidas por empresários em nome individual, com a Lei n.º 30 – G /2000, passam a ser considerados como rendimentos da categoria B e não como incrementos patrimoniais, ficando assim sujeitas a um tratamento fiscal mais gravoso.

Segundo Rodrigues (2015), em sede de IRS, antes da reforma de 2000, os sujeitos passivos das categorias B, C e D, em média, apresentavam rendimentos de 4.000€, 2.500€ e 2.000€ respetivamente, enquanto os trabalhadores dependentes apresentavam rendimentos de aproximadamente 11.000€. Face a esta realidade, facilmente se depreende que a evasão fiscal se encontrava a um nível elevado e inoportável, o qual exigia uma intervenção. Desse modo, entrou em vigor, em 2011, o novo regime simplificado, a partir deste momento

---

<sup>4</sup>A Lei n.º 30 – G /2000, vem facultar que os contribuintes em união de facto, seja qual for a sua natureza, desde que reconhecida nos termos da lei geral, optem pelo regime da tributação conjunta.

existe a opção de escolha entre o referido e a contabilidade organizada desde que, o volume de negócios anual de atividades comerciais, industriais, agrícolas, silvícolas ou pecuárias seja inferior a 200.000€, caso não aconteça o sujeito passivo terá de ser tributado pelo sistema de contabilidade organizada.

Em relação às mais-valias, a reforma fiscal de 2000 pretendeu agir sobre o regime de tributação relativa à sujeição de taxas liberatórias, que distorcia quer o carácter unitário, quer a progressividade do imposto. Por isso, passou a sujeitar o IRS às mais-valias provenientes da alienação de obrigações, outros títulos de dívida e ações, mesmo quando feitas pelo seu titular há mais de 12 meses. O novo regime de tributação das mais-valias obtidas na alienação de valores mobiliários assenta no princípio do englobamento obrigatório, mas estruturado de modo a conseguir uma tributação moderada por ser englobada apenas numa determinada percentagem do saldo das mais-valias e das menos-valias, decrescente à medida que aumenta o período de detenção dos ativos, caso o saldo apurado fosse inferior a 200.000 escudos (997,60 €) não haveria tributação (Palma, 2016). A adoção deste regime de tributação foi considerada um “verdadeiro erro de política fiscal” (Cardona, 2001, p.25) e por isso, foi suspenso e alterado pelo Orçamento de Estado para 2002 e posteriormente revogado, voltando-se ao regime que vigorava desde o início da Reforma Fiscal de 1989.

## **1.2 Conceito de mais-valia**

A 9 de junho de 1965 foi aprovado o Decreto-Lei n.º 46373, este decreto veio introduzir o Código do Imposto de Mais-Valias (CIMV). O Decreto-Lei n.º 46373 considera as mais-valias “aumentos de valor dos bens que os contribuintes não produziram nem adquiriram para venda”, mas não sobre todos os aumentos de valor, apenas sobre aqueles que acontecem com maior frequência, são de maior vulto ou não oferecem grandes dificuldades de determinação. Podemos considerar os terrenos para construção, os elementos do ativo imobilizado das empresas e os seus bens de rendimento, o direito ao arrendamento e as quotas em sociedades e ações (Marcos & Castro, 2007). Marcos & Castro previam o alargamento da base de tributação “à medida que a experiência do imposto o inculcasse e a evolução económica o permitisse” (2007, p. 290).

Este conceito evoluiu no momento em que foi aprovado o Código de IRS, com o Decreto-Lei n.º 442-A/88, que vem definir que os ganhos que não eram sujeitos a tributação de mais-valia “só ficam sujeitos ao IRS se a aquisição dos bens ou direitos de cuja

transmissão provêm se houver efetuado depois da entrada em vigor deste Código”. Desde a entrada deste preâmbulo a tributação da mais-valia é definida como “a tributação das mais-valias, que constituem acréscimos de poderes aquisitivos obtidas sem esforço ou pelo acaso da sorte e que, aliás, tendem a concentrar-se nos escalões elevados de rendimento.”

Para Moraes (2019) o conceito não sofreu alterações significativas, pois antes eram consideradas como os aumentos dos valores dos bens, que os contribuintes não produziram nem adquiriram para venda, e posteriormente como acréscimos de poderes aquisitivos obtidos sem esforço ou pelo acaso da sorte, independentemente do objetivo com que tinham sido adquiridas. Verificando-se que, em ambos os casos estamos perante o entendimento que se trata de um rendimento-acréscimo.

Passado por vários ajustes ao longo do tempo o conceito de mais-valia passa agora por - segundo o CIRS (alínea a) do n.º 1 do artigo 10º - ganhos obtidos no momento da prática do ato que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis pelo sujeito passivo.

### **1.3 Evolução histórica da tributação das mais-valias**

Face às condições económicas vividas nos finais dos anos 50, procurou-se um ajustamento no sistema fiscal no sentido de fomentar o crescimento económico. Com a publicação do Código do Imposto Municipal de Sisa e Imposto sobre as Sucessões e Doações, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 41969 de 24 de novembro de 1958, foi necessário um ajustamento sobre os impostos diretos sobre o rendimento, surgindo por isso o CIMV com o Decreto-Lei n.º 46373 de 09 de junho de 1965.

No CIMV, a taxa de tributação à transmissão de imóveis era de 20% e aos restantes casos 10%. Esta tributação foi entendida, segundo Moraes (2019) como moderada e modesta pelo facto de não estarem sujeitos a imposto todos os ganhos, nem talvez a sua maior parte, e pelo facto do reporte das menos-valias só ser possível ao nível das empresas. Tratando-se de um novo imposto, as alíquotas poderiam ser ajustadas ao longo do tempo.

A reforma fiscal dos anos 80 teve um forte impacto no que toca à tributação das mais-valias. Anteriormente a janeiro de 1989 apenas os ganhos obtidos com a alienação dos terrenos para construção eram tributados, contudo desde então, segundo o Decreto-Lei n.º

46373 de junho de 1965, todos os ganhos que não estavam sujeitos, como os derivados da alienação a título oneroso de prédios rústicos afetos ao exercício de atividades agrícola, comercial ou industrial exercidas pelo proprietário, eram agora tributados. Porém, apenas ficam sujeitos ao IRS se a aquisição dos bens ou direitos tenha sido feita após a entrada em vigor do CIRS.

Devemos ter em conta que a tributação das mais-valias difere em vários ordenamentos jurídicos, como o caso de Israel, como iremos ver mais à frente.

As mais-valias estão sujeitas ao Princípio da Realização, este princípio revela que estão excluídas de tributação as mais-valias potenciais ou latentes, estando apenas sujeitas a tributação as mais-valias realizadas. Moraes (2019) afirma ser este o ponto comum a várias jurisdições, ainda que Hickman (2019) diga o contrário, assegurando haver tremendas inconsistência entre jurisdições.

Hickman (2019) fundamenta a sua afirmação com o um estudo feito por Evans e Cedric Sandford em 1999, denominado de “*Capital Gains Tax—The Unprincipled Tax?*”. O estudo consiste numa análise sobre a tributação das mais-valias em seis países de língua inglesa. Foram encontrados alguns pontos em comum, como a tributação do valor realizado e não do acumulado, mas sobretudo foram encontradas diferenças, não apenas na oscilação das taxas, mas também na integração dos diversos países aos impostos. O autor conclui que a tributação sobre as mais-valias carece de uma única linha de base de princípios com avaliação de cada país.

Apesar disto, uma das principais preocupações da doutrina em qualquer ordenamento jurídico, segundo Moraes (2019), é o desincentivo à poupança privada e ao investimento, o que leva a crer que a doutrina defenda o Princípio da Realização, porém a mesma alerta para alguns efeitos negativos, que terão reflexos na arrecadação de imposto, em especial o efeito de concentração (*brunching effect*) e o efeito de imobilização (*lock-in effect*). Estando assim previsto no CIRS, que apenas deve existir tributação do rendimento no momento da alienação do imóvel, ou seja, apenas é tributado o valor de realização das mais-valias.

- **Efeito de Concentração (*brunching effect*):**

Sendo o IRS um imposto progressivo, pode originar uma intensa concentração de rendimentos num dado período da realização das mais-valias. Assim no ano em que a realização acontece, a taxa marginal tende a ser mais elevada do que se a mais-valia fosse tributada à medida que foi gerada.

Quando se fala de progressividade, fala-se em progressividade por escalões, ou seja, o ganho é dividido por parcelas e é tributado à taxa de cada parcela, aplicando-se a taxa máxima apenas à parte do rendimento que excede o limite máximo do escalão anterior.

Segundo Martins (2000) há quem defenda que o efeito da concentração não constitui problema para os contribuintes pois, ao aplicar o efeito da realização e ao facultar o diferimento do imposto equivale a um empréstimo sem juros do Estado ao contribuinte, compensando assim possíveis inconvenientes do efeito de concentração. Para além disso, os contribuintes que detenham património podem sincronizar a realização de mais e menos-valias, conseguindo uma diminuição de carga fiscal.

Existem, contudo, autores que não são da mesma opinião, como Brígido (2009) que visto já existir o princípio da realização, o efeito de concentração já se encontra enfraquecido, e além disso os contribuintes poderiam fazer uma gestão das suas mais-valias com as menos-valias conseguindo uma redução da sua carga fiscal (*timing of capital gains and losses*).

- **Efeito de Imobilização (*lock in effect*):**

Consiste na retenção dos ativos, entretanto valorizados, com o objetivo de reduzir, de imediato, o pagamento do imposto.

A tributação das mais-valias, ocorrendo à data da sua realização cria um incentivo de não vender os ativos patrimoniais em que se verifiquem mais-valias, a fim de evitar o pagamento do imposto. Assim, os sujeitos passivos reduzem a transmissão onerosa dos bens do seu património, para adiarem a tributação com prejuízo para a afetação de recursos mais adequada em termos económicos.

Segundo Basto (2007) para evitar o efeito da imobilização deve-se proceder ao reinvestimento do produto da realização da mais-valia em outros ativos patrimoniais, num determinado prazo que deverá ser tendencialmente curto (*roll over*), Simões (2000), sugere que se abandone o Princípio da Realização e se comece a tributar as mais-valias potenciais.

Estes efeitos podem justificar uma tributação diferenciada, através de taxas liberatórias e englobamentos parciais.



Face aos objetivos da presente dissertação, apresentamos neste capítulo as questões de investigação, bem como o enquadramento metodológico a seguir, de forma a esclarecer quais os métodos de investigação utilizados e as razões pelo qual foram utilizados.

## **2.1 Natureza do estudo**

Elegemos um estudo de natureza qualitativa quanto à recolha e tratamento dos dados obtidos, por se tratar de uma entrevista, que aborda o tema em causa: a diferença da tributação das mais-valias em sede de IRS entre Portugal e Israel e de que forma é que o reinvestimento pode excluir ou reduzir a tributação.

“O estudo de caso qualitativo caracteriza-se pelo seu carácter descritivo, indutivo, particular e a sua natureza heurística pode levar à compreensão do próprio estudo” (Merriam, 1988, p. 9).

Com a realização da pesquisa qualitativa pretendeu-se obter uma melhor compreensão da envolvente contextual e particularidades do objeto de estudo. O facto de o objeto de estudo ser a comparação do regime de tributação das mais-valias imobiliárias entre Portugal e Israel, e o tão presente investimento dos Israelitas no nosso país, levou a que fosse importante a recolha de opinião de um dos representantes de um grupo de investimento em Portugal.

Para este fim, a entrevista é um método privilegiado de recolha de informação, pois permite uma basta quantidade e variedade de informação de que de outra forma seria difícil aceder. A entrevista tem como principal característica o contacto entre o entrevistador e seu interlocutor onde se instaura uma verdadeira troca de informação. O entrevistado exprime as suas perceções, interpretações e experiências, e o investigador facilita essa expressão, evita que haja um afastamento do objetivo e permite que o entrevistado aceda a um grau elevado de autenticidade e profundidade (Quivy & Campenhoudt, 1992).

O grau de estruturação das entrevistas é variável. “A entrevista estruturada (...) é a que requer o máximo de controlo sobre o conteúdo, o desenvolvimento, a análise e a interpretação da medida” (Fortin, 2003, p. 246), recorrendo-se normalmente a questões fechadas. Por outro lado, “a entrevista não estruturada (...) é aquela em que a formulação e a sequência das questões não são predeterminadas, mas deixadas à discrição do entrevistador” (Fortin, 2003, p. 246), podendo, no entanto, ser parcialmente estruturada ou totalmente não estruturada.

Podemos considerar ainda, segundo Quivy & Campenhoudt (1992), a entrevista semidiretiva ou semidirigida, ou, como referem Bogdan & Biklen (1994), entrevista semiestruturada,

certamente a mais utilizada em investigação social (...), o investigador dispõe de uma série de perguntas-guias, relativamente abertas, a propósito das quais é imperativo receber uma informação da parte do entrevistado (...). O investigador esforçar-se-á simplesmente por reencaminhar a entrevista para os objectivos. (Quivy & Campenhoudt, 1992, p. 194).

Dada a natureza e objetivos da investigação optou-se pela entrevista semiestruturada, por se centrar diretamente no problema em causa, seguindo um guião de tópicos, de forma a que o entrevistado pudesse expressar as suas opiniões com o tempo e vontade necessária.

Como referem Ghiglione e Matalon (1993, p. 97), “a entrevista semi-directiva é (...) adequada para aprofundar um determinado domínio, ou verificar a evolução de um domínio já conhecido”.

## **2.2 Objeto**

O objeto de estudo é o regime de tributação das mais-valias imobiliárias em Portugal e Israel derivadas da alienação de imóveis, auferidas por pessoas singulares fora da atividade comercial ou profissional. Devido ao presente coronavírus, o objeto de estudo passa também pela análise do impacto que o vírus está a trazer ao investimento imobiliário por parte de Israel.

## **2.3 Objetivos**

O objetivo principal do estudo passa por uma análise comparativa entre o regime de tributação das mais-valias imobiliárias de dois países distintos, Portugal e Israel. De forma a conceber as conclusões desta dissertação são colocadas três questões de investigação: O tratamento fiscal dos rendimentos imobiliários em Portugal e Israel difere?

Propomo-nos ainda, dentro da análise de tributação dos dois países, investigar de que forma é que as mais-valias imobiliárias podem ser excluídas ou ter uma redução no momento da tributação, através do regime do reinvestimento. Assim, a segunda questão de

investigação que se coloca é: De que forma o reinvestimento tem impacto nas mais-valias imobiliárias, quer num país quer noutra?

Devido à situação atual que o mundo atravessa, pretendemos fazer um estudo que relate a situação do mercado imobiliário atualmente, e as possíveis consequências que o coronavírus poderá trazer ao notório crescimento que Israel tem vindo investir em Portugal, colocamos assim uma terceira questão: Qual o impacto que o COVID-19 trará ao investimento por parte de Israel no imobiliário Português?

### **CAPÍTULO III – TRIBUTAÇÃO SOBRE AS MAIS-VALIAS IMOBILIÁRIAS EM PORTUGAL**

---

Este capítulo elucida a questão das mais-valias imobiliárias em sede de IRS, quer se enquadrem como rendimentos da Categoria G, quer sejam tidos como rendimentos da Categoria B, apesar da última não ser habitual na temática do estudo. É feita uma distinção entre a sujeição do imposto da mais-valia imobiliária entre um residente e um não residente e de que forma um sujeito se pode tornar um Residente Não Habitual e usufruir dos benefícios desse regime. Ainda neste capítulo é feita uma análise de como o sujeito passivo pode beneficiar da não sujeição da tributação da mais-valia através do regime do reinvestimento.

### **3.1 A tributação**

Conforme referido no artigo 10.º n.º 1 da aliena a) do CIRS, em Portugal consideram-se mais-valias os ganhos obtidos com a alienação onerosa de direitos reais sobre imóveis, desde que situados em território português. Isto acontece, como já abordado apenas após a reforma fiscal de 89, pois antes apenas eram tributados os terrenos para construção.

Os terrenos para construção têm, segundo Gama (2007), suscitado algumas dúvidas no que respeita a saber se, o conceito de terreno para construção juridicamente relevante é o conceito no momento da aquisição, no momento da alienação ou quando a entrada em vigor do CIRS. Outra questão pertinente é saber quando considerar o conceito de “terreno para construção”, ou seja, é importante saber qualificar o terreno uma vez que apenas há sujeição do imposto caso se trate de um, caso contrário o terreno não deve estar sujeito a tributação (Decreto-Lei 442-A/88, 30 de novembro, artigo n.º5).

Aquando a entrada em vigor do CIRS o legislador teve de optar por uma igualdade horizontal, ou seja, a partir do momento da entrada em vigor do código todos os contribuintes são tratados de igual modo, independentemente do “momento de origem das suas situações tributárias” (Gama, 2007, p. 89), ou por uma justiça individual e manter o sujeito passivo com o mesmo regime tributário, que estava anteriormente.

Não seguindo à letra nenhuma das opções, o legislador decidiu tributar os ganhos que não eram sujeitos ao imposto de mais-valias (imposto criado pelo Código aprovado pelo Decreto-Lei n.º 46373, de 9 de junho de 1965), se aquisição dos bens ou direitos a que respeitem tiver sido efetuada depois da entrada em vigor deste decreto. Apesar disto a dúvida em saber qual o momento da sujeição do imposto da mais-valia continua, a jurisprudência não é clara relativamente a essa questão. Para Gama (2007), no sentido de salvaguardar as

expectativas da categoria G, o ideal é considerar a data de aquisição, uma vez que determina a aplicabilidade do CIMV<sup>5</sup>.

Em relação à segunda questão, o conceito de terreno para construção é definido pelo artigo n.º 1 do CIMV. Consideramos assim, terreno para construção caso este, seja declarado como terreno para construção quando adquirido, esteja situado numa zona urbanizada e compreendida por um plano de urbanização.

Conseguimos perceber a partir do código que existem dois tipos de mais-valias imobiliárias tributadas em sede de IRS: os ganhos que se enquadrem nas Categorias B, E e F e por contrapartida residual, os ganhos tipificados na Categoria G (Moraes, 2019).

### **3.2 Tributação pela Categoria G**

São considerados como rendimentos da Categoria G os incrementos patrimoniais desde que não considerados noutras categorias (Art. n.º 9 do CIRS), como é o caso das mais-valias. Assim, consagra a alínea a) do referido artigo que constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis bem como da afetação de quaisquer bens do património particular à atividade empresarial e profissional exercida em nome individual pelo seu proprietário.

Para o apuramento do rendimento coletável, a mais-valia imobiliária no âmbito da Categoria G é englobada nos rendimentos das várias categorias de rendimentos auferidos em cada ano. Os rendimentos, sejam eles obtidos por residentes ou por não residentes, não têm de ser englobados, se assim for a vontade do sujeito passivo. O sujeito passivo tem o direito de optar por englobar o ganho da mais-valia aos restantes rendimentos, ou tributar o ganho autonomamente, pelos artigos 71.º e 72.º do CIRS. Aplica-se o Princípio da tributação universal aos residentes, em que o imposto incidirá sobre a totalidade dos rendimentos auferidos, incluindo os obtidos fora de Portugal, conforme indicado no artigo 15.º da norma e, o Princípio de Retenção na Fonte aos não residentes, em que o imposto incidirá apenas sobre os rendimentos obtidos em território português.

---

<sup>5</sup> A taxa a tributar é apenas influenciada pela data de aquisição, o estado (qualidade) do terreno a essa data em nada tem influência em termos de tributação.

Para efeitos de tributação determina-se o ganho obtido através da diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição, líquidos da parte qualificada como rendimento de capitais, sendo apurado através da seguinte fórmula (Sanches, 1992):

$$MV = VR - (VA \times CM) - D - E$$

Deve ter-se em conta para este cálculo:

- Valor de realização (VR): Valor, geralmente, da contraprestação recebida pelo alienante (art. 44.º, n.º1, al. f) CIRS). No caso de alienação de direitos reais sobre imóveis, prevalece o valor patrimonial do prédio relevante para efeitos de IMT, mesmo não havendo tributação desse imposto (Morais, 2014);
- Valor de aquisição (VA): Valor que serviu ou deveria servir de base à liquidação do imposto incidente sobre a transmissão do imóvel para o alienante, a esse valor pode ser acrescentado despesas inerentes à aquisição;
- Correção Monetária do valor de aquisição (CM): Relacionado com a depreciação do valor real da moeda em resultado da inflação, sob pena de serem tributados apenas valores nominais, ou seja, deve saber-se qual a quantia, que à data da alienação, corresponde ao valor da aquisição;
- Despesas (D): Despesas necessárias e efetivamente praticadas com a alienação (por exemplo, comissão da agência imobiliária que vendeu o imóvel);
- Encargos (E): Encargos com a valorização dos bens, comprovadamente realizados nos últimos 12 anos (art. 51.º, n.º1, al. a) CIRS).

O valor dos rendimentos qualificados como mais-valias corresponde ao saldo apurado entre as mais e menos-valias, para efeitos de tributação esse saldo é apenas considerado em 50% (artigo n.º 43, n.ºs 1 e 2 do CIRS).

Verificamos que, o artigo 10.º, inserido nas normas de incidência real, traduz-se afinal numa norma de delimitação negativa de incidência. Os ganhos considerados rendimentos empresariais e profissionais são tributados pela Categoria B, os de capital tributados pela Categoria E e os prediais pela Categoria F, ficando assim afastada a Categoria G.

Apesar de importância residual, a tributação da cessão onerosa de posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos referentes a bens imóveis é feita segundo as regras da Categoria G.

Segundo o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, no caso mais-valias obtidas em resultado de cessão onerosa de posição contratual relativa a contrato de promessa compra e venda de um imóvel, o ganho que fica sujeito a tributação em sede de IRS é constituído pela importância recebida pelo cedente, deduzida do preço por que eventualmente tenha obtido os direitos e bens objeto de cessão – e, por força dos termos do n.º 1, alínea d); e alínea b) do n.º 4 do artigo 10.º do Código do IRS, não podem ser consideradas dedutíveis despesas outras requestadas (como de IMT, e despesas de intermediação). Assim a mais-valia a tributar é calculada da seguinte forma:

$$MV = VR - VA$$

### **3.3 Tributação pela Categoria B**

Consideramos rendimentos da Categoria B quando um bem imóvel que estava afeto à atividade empresarial e profissional é transferido para o património individual. O valor de aquisição nesta fase é o valor de mercado à data da transferência (Art. 29.º n.º3 e Art. 47.º do CIRS). Posto isto, se o ganho for obtido no âmbito de uma atividade geradora de rendimentos empresariais ou profissionais (definidas nos termos do artigo 3.º do CIRS) também ele não deixa de se incluir no conceito de mais-valia, todavia este ganho será tributado em conformidade com as regras previstas para a Categoria B.

O ganho obtido não é logo sujeito a tributação, o ganho só se considera verdadeiramente ganho quando o bem vier a ser alienado ou ocorra um facto que determine o apuramento de resultados em condições análogas<sup>6</sup>. Quando isso acontece são calculadas duas mais-valias: a que resulta da afetação do bem à atividade empresarial enquadrável na Categoria G e outra a integrar como rendimento da Categoria B, proveniente da alienação do bem que já se encontrava afeto a uma atividade.

A mais-valia a tributar é a soma da mais-valia do momento da sujeição (quando da afetação) e da mais-valia no momento da alienação. A tributação da mais-valia no âmbito da Categoria B é feita segundo as regras do CIRS com remissão para o CIRC, tendo desde logo, como consequência prática, a tributação pela totalidade e não apenas em 50% como acontece se considerada rendimento da Categoria G.

---

<sup>6</sup> Um exemplo dado por Vidal (2019, p. 27) é a transferência para o património particular e a ocorrência de um sinistro

### 3.4 Residentes

“O residente de um país, seja pessoa singular ou pessoa coletiva, é tributável por todos os seus rendimentos, tanto de fonte interna, quanto de fonte externa: daí que se fale num princípio da universalidade ou do *world-wide-income* que conduziria, assim, a uma extensão “extra-territorial” da lei interna” (Xavier, 2016, p.231). No caso de Portugal, um sujeito passivo que reside em território nacional<sup>7</sup>, pelo artigo n.º 15, n.º1 do CIRS, o IRS incide sobre a totalidade dos rendimentos, sendo estes adquiridos dentro e/ou fora do território português.

Os residentes podem optar por englobar os seus rendimentos, nomeadamente as mais-valias imobiliárias, caso o façam são tributados segundo a tabela geral das taxas progressivas. Caso esta opção não seja a mais conveniente para o sujeito passivo, pode ser afastada através da aplicação de taxas especiais e taxas liberatórias, relativamente a certos rendimentos.

Se o sujeito passivo decidir proceder ao englobamento e cumpra o que esta escrito no artigo n.º22 do CIRS será tributado pela taxas que constam no artigo 68.º do CIRS, aplicáveis de acordo com os diversos escalões. Caso contrário, pode tributar as mais-valias imobiliárias à taxa de tributação autónoma de 5%, prevista no artigo 71.º n.º 5 do Estatuto dos benefícios fiscais (EBF).

### 3.5 Não Residentes

Tratando-se de sujeitos passivos não residentes, o IRS apenas incide sobre os rendimentos obtidos em território português<sup>8</sup> (Art. n.º10, n.º2 CIRS).

O Código do IRS<sup>9</sup>, não permite aos sujeitos passivos não residentes a opção pelo englobamento, com exceção dos casos previstos no artigo 72.º, nos n.ºs 8 e 9. Não se cumprindo nenhuma das excessos previstas, devem ser tributados por via da aplicação de taxas com carácter liberatório e especial, previstas nos artigos 71.º e 72.º do CIRS,

---

<sup>7</sup> Consideramos residentes em território português todas as pessoas que cumpram os critérios estabelecidos pelo artigo n.º16 do CIRS.

<sup>8</sup> Podemos considerar todos aqueles expostos no artigo n.º 18 do CIRS

<sup>9</sup> Artigo n.º22, n.º 3, aliena a)

respetivamente. As mais-valias imobiliárias obtidas por não residentes, quando não imputáveis a estabelecimento estável nele situado, são tributadas à taxa especial de 28% prevista no artigo 72.º do CIRS.

Os residentes noutra EM da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu (EEE), desde que neste último caso haja intercâmbio de informações em matéria fiscal, podem optar pela tributação de acordo com a tabela prevista no artigo n.º 68 do CIRS, nos mesmos termos que os residentes em território português. Neste caso, para efeitos de determinação da taxa, são considerados todos os rendimentos obtidos pelos não residentes, incluindo os obtidos fora deste território, em condições semelhantes aos residentes.

As mais-valias imobiliárias são tributadas no Estado onde o bem se encontra. É da responsabilidade do Estado onde se encontra o bem, por ter uma maior ligação com o bem, tributá-lo.

De acordo com a Ordem dos Contabilistas Certificados, numa notícia publicada a 12 de junho de 2020, um casal com comunhão de adquiridos, com moradas fiscais diferentes, um em Portugal e o outro em França, por exemplo, não poderão optar pela tributação conjunta, uma vez que, segundo o Ofício-Circulado n.º 20 187, de 2016-04-05 dita que “Os sujeitos passivos casados e não separados judicialmente de pessoas e bens e os unidos de facto só podem optar pela tributação conjunta (campo 01 do quadro 5A) se os períodos de residência/não residência parcial forem coincidentes entre ambos”. Podem, contudo, submeter a declaração modelo 3 como “casados – tributação separada”, embora a situação de “casados” não produza qualquer efeito relativamente à aplicação do coeficiente conjugal.

Foi ainda questionada a possibilidade, neste caso, da redução da mais-valia em 50%, a alínea b) do n.º 2 do art.º 43.º do CIRS dita que a incidência de tributação apenas sobre 50% da mais-valia apurada apenas é aplicável quando as transmissões dos imóveis que originam essas mais-valias sejam efetuadas por sujeito passivos residentes em território nacional, contudo o Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE) no acórdão ao processo C-184/18 dita que,

uma legislação de um Estado-membro, como a que está em causa no processo principal, que sujeita as mais-valias resultantes da alienação de um bem imóvel situado nesse Estado-membro, efetuada por um residente num Estado terceiro, a uma carga fiscal superior à que incidiria, nesse mesmo tipo de operações, sobre as mais-valias realizadas por um residente naquele Estado-membro constitui uma restrição à

livre circulação de capitais que, sob reserva de verificação pelo órgão jurisdicional de reenvio, não é abrangida pela exceção prevista no artigo 64.º, n.º 1, TFUE<sup>10</sup> e não pode ser justificada pelas razões referidas no artigo 65.º, n.º 1, TFUE.

### **3.6 Residentes Não Habituais**

Os sujeitos passivos considerados residentes pelo artigo n.º 16, n.º 1 e 2 do CIRS e que não tenham sido tributados como residentes fiscais em Portugal nos cinco anos anteriores poderão beneficiar do Regime dos Residentes Não Habitais (RNH) durante 10 anos consecutivos. Na eventualidade do sujeito ter perdido a condição de residente, no direito de ser tributado como RNH em um ou mais anos do período em questão (10 anos), poderá retomar o gozo desse direito em qualquer dos anos remanescentes, caso seja novamente considerado residente em território português (artigo 16.º, n.º 12 do CIRS).

Os RNH beneficiam de taxas especiais de tributação sendo, contudo necessário fazer a distinção entre os rendimentos obtidos em território português e os obtidos no exterior.

#### **3.6.1 Rendimentos obtidos em território português**

Os rendimentos líquidos da categoria A e B de IRS obtidos em território português por sujeitos que sejam considerados RNH, quando estejam elencadas na Portaria n.º 12/2010, de 7 de janeiro, alterada pela Portaria n.º 230/2019, de 23 de julho - rendimentos de atividades de Elevado Valor Acrescentado (EVA) são tributados à taxa especial de 20% (artigo 72.º n.º 6 do CIRS), através de retenção na fonte, nos termos dos artigos 99.º n.º 8 e 101.º n.º 1 alínea d). Os sujeitos passivos podem ainda optar pelo englobamento (artigo 72.º n.º 8. e artigo 22.º), aplicando-se então as taxas progressivas do artigo 68.º.

A tabela de atividades de EVA constante da referida portaria representou um catálogo de atividades que serviu de arranque ao regime fiscal para os RNH, no sentido de aperfeiçoar o trabalho desenvolvido conjuntamente entre áreas governativas das Finanças, da Economia e do Trabalho, Solidariedade e Segurança Social, procedeu-se a uma revisão profunda da tabela de atividades, de forma a alinhar as atividades que dela constam com o valor acrescentado para o mercado de trabalho nacional, devido a competências especializadas ou dificuldades de recrutamento. Assim, é alterada a Portaria n.º 12/2010, de 7 de janeiro, que

---

<sup>10</sup> Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia

passa a ter as seguintes atividades de valor acrescentado (Portaria n.º 230/2019 de 23 de julho):

Tabela de atividades de elevado valor acrescentado para efeitos do disposto no n.º 10 do artigo 72.º e no n.º 5 do artigo 81.º do Código do IRS

I — Atividades profissionais (códigos CPP)<sup>11</sup>:

112 - Diretor-geral e gestor executivo, de empresas

12 - Diretores de serviços administrativos e comerciais

13 - Diretores de produção e de serviços especializados

14 - Diretores de hotelaria, restauração, comércio e de outros serviços

21 - Especialistas das ciências físicas, matemáticas, engenharias e técnicas afins

221 - Médicos

2261 - Médicos dentistas e estomatologistas

231 - Professor dos ensinos universitário e superior

25 - Especialistas em tecnologias de informação e comunicação (TIC)

264 - Autores, jornalistas e linguistas

265 - Artistas criativos e das artes do espetáculo

31 - Técnicos e profissões das ciências e engenharia, de nível intermédio

35 - Técnicos das tecnologias de informação e comunicação

61 - Agricultores e trabalhadores qualificados da agricultura e produção animal, orientados para o mercado

62 - Trabalhadores qualificados da floresta, pesca e caça, orientados para o mercado

---

<sup>11</sup> Os trabalhadores enquadrados nas atividades profissionais referidas devem ser possuidores, no mínimo, do nível 4 de qualificação do Quadro Europeu de Qualificações ou do nível 35 da Classificação Internacional Tipo da Educação ou serem detentores de cinco anos de experiência profissional devidamente comprovada.

7 - Trabalhadores qualificados da indústria, construção e artífices, incluindo nomeadamente trabalhadores qualificados da metalurgia, da metalomecânica, da transformação de alimentos, da madeira, do vestuário, do artesanato, da impressão, do fabrico de instrumentos de precisão, joalheiros, artesãos, trabalhadores em eletricidade e em eletrónica.

8 - Operadores de instalações e máquinas e trabalhadores da montagem, nomeadamente operadores de instalações fixas e máquinas

## II — Outras atividades profissionais:

Administradores e gestores de empresas promotoras de investimento produtivo, desde que afetos a projetos elegíveis e com contratos de concessão de benefícios fiscais celebrados ao abrigo do Código Fiscal do Investimento, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 162/2014, de 31 de outubro.

A nova tabela entrou em vigor a 24 de julho de 2019 e começou a produzir efeitos a 1 de janeiro de 2020. A alteração da tabela de atividades de EVA não se aplica a sujeitos passivos que a 1 de janeiro de 2020 já se encontrem inscritos como residentes não habituais, ainda que o estatuto de residente não habitual se encontre suspenso nos termos do n.º 12 do artigo 16.º do Código do IRS; e a sujeitos passivos cujos pedidos de inscrição se encontrem pendentes a 1 de janeiro de 2020 ou que solicitem essa inscrição, nos termos do n.º 10 do artigo 16.º do Código do IRS, até 31 de março de 2020, com efeitos ao ano de 2019.

Expomos algumas questões, que a AT disponibilizou de forma a clarificar algumas dúvidas que pudessem surgir com a entrada em vigor da nova tabela.

**Q1. Desde 2017 que exerço uma atividade de consultor fiscal considerada de EVA face à tabela da Portaria n.º 12/20, de 07/01. Com a publicação na nova tabela esta atividade deixou de ser considerada de EVA, vou deixar de beneficiar deste regime fiscal em 2020?**

Algumas atividades que constavam na anterior tabela de EVA, como a de consultoria fiscal, deixaram de estar presentes na atual, contudo exercendo uma atividade considerada de elevado valor acrescentado nos termos da tabela da Portaria n.º 12/10, de 07/01, ao caso aplicável, mantém o benefício fiscal enquanto mantiver o seu exercício e durante o período em que detiver o estatuto de residente não habitual, mesmo que a atividade exercida não conste da nova tabela da Portaria n.º 230/19, de 23/07.

**Q2. É necessário ter reconhecimento prévio do exercício de atividade EVA por parte da AT?**

O sujeito passivo para exercer direito ao regime fiscal aplicável aos rendimentos derivados de atividades EVA, terá de proceder à sua invocação na declaração anual de rendimentos mediante a inscrição do adequado código de atividade de EVA, no anexo L da declaração modelo 3, sem necessidade da obtenção de reconhecimento prévio por parte da AT.

**3.6.2 Rendimentos obtidos no estrangeiro**

Caso os rendimentos sejam obtidos em território estrangeiro, de forma a eliminar a dupla tributação Portugal adotou o método da isenção, bastando que sejam cumpridos os requisitos estabelecidos no artigo 81º, n.º 5<sup>12</sup> do CIRS. Contudo, caso seja aplicado o método da isenção com progressividade, os rendimentos obtidos são obrigatoriamente englobados para efeitos de determinação da taxa aplicável aos restantes rendimentos.

Para os rendimentos da categoria A, devem ser:

- a) Tributados no outro Estado contratante, em conformidade com convenção para eliminar a dupla tributação celebrada por Portugal com esse Estado; ou
- b) Tributados no outro país, território ou região, nos casos em que não exista convenção para eliminar a dupla tributação celebrada por Portugal, desde que os rendimentos, pelos critérios previstos no n.º 1 do artigo 18.º, não sejam de considerar obtidos em território português.

Caso se trate de rendimentos da categoria B é suficiente um destes requisitos:

- a) Possam ser tributados no outro Estado contratante, em conformidade com convenção para eliminar a dupla tributação celebrada por Portugal com esse Estado; ou
- b) Possam ser tributados no outro país, território ou região, em conformidade com o modelo de convenção fiscal sobre o rendimento e o património da OCDE, interpretado de acordo com as observações e reservas formuladas por Portugal, nos casos em que não exista convenção para eliminar a dupla tributação celebrada por Portugal, desde que aqueles não constem de lista aprovada por portaria do membro

---

<sup>12</sup> Lei n.º 82-E/2014

do Governo responsável pela área das finanças, relativa a regimes de tributação privilegiada, claramente mais favoráveis e, bem assim, desde que os rendimentos, pelos critérios previstos no artigo 18.º, não sejam de considerar obtidos em território português.

Relativamente aos rendimentos das categorias E, F e G: O método da isenção é aplicado segundo os mesmos critérios do que no caso da Categoria B, com exceção de rendimentos auferidos com elevado valor acrescentado (Artigo 81.º, n.º5).

Para rendimentos obtidos da Categoria H na parte em que os mesmos, quando tenham origem em contribuições, não tenham gerado uma dedução para efeitos do n.º 2 do artigo 25.º, aplica-se o método da isenção, bastando que se verifique qualquer das condições previstas nas alíneas seguintes:

- a) Sejam tributados no outro Estado contratante, em conformidade com convenção para eliminar a dupla tributação celebrada por Portugal com esse Estado; ou
- b) Pelos critérios previstos no n.º 1 do artigo 18.º, não sejam de considerar obtidos em território português.

### **3.7 Não sujeição**

Os ganhos resultantes da transmissão de um imóvel destinado à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar ficam não sujeitos ao IRS quando se proceda ao reinvestimento.

O reinvestimento surgiu juntamente com o CIRS em janeiro de 1989, e segundo Moraes (2019), estamos perante uma norma que detém em si mesma uma finalidade extrafiscal, como corolário do Princípio Constitucional do Direito à Habitação.

Segundo Basto (2007) o reinvestimento, é uma forma de favorecer a propriedade de imóveis destinados à habitação permanente e não haver entrave na aquisição de habitação própria e permanente financiada pelo produto da alienação de um outro imóvel a que fora dado o mesmo destino. Para Morais (2014) já tem outro objetivo, que é eliminar barreiras fiscais à mudança de habitação.

O CIRS, no seu artigo 10.º, n.º 5, exclui a tributação das mais-valias quando o sujeito passivo ou o seu agregado familiar tomem a decisão de alienar a sua habitação própria e

permanente e decidam fazer um reinvestimento na aquisição, construção ou melhoramento de outro bem imóvel afeto à mesma finalidade, desde que sejam verificadas todas as condições cumulativamente:

- O sujeito passivo reinvesta o valor da realização, deduzido da amortização de um eventual empréstimo, entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores, e
- O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionado o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação.

Este benefício só é válido caso o imóvel esteja situado em território português, no território de outro EM da União Europeia ou no EEE, desde que exista intercâmbio de informações em matéria fiscal.

Além das condições referidas o sujeito passivo deve concretizar o reinvestimento num período definido pelo CIRS e tem também um prazo máximo para afetar o novo imóvel à sua habitação ou do seu agregado familiar. Segundo o artigo 10.º n.º 6 do referido código tratando-se de um reinvestimento na aquisição de outro imóvel, o sujeito passivo deverá afetar o mesmo à sua habitação, ou do seu agregado familiar, no prazo máximo de doze meses após o reinvestimento<sup>13</sup>. Nos restantes casos, como na aquisição de terrenos para construção ou melhoramento de outro imóvel, o sujeito passivo fica com um prazo máximo de 48 meses desde a data da realização para requerer a inscrição na matriz do imóvel ou das alterações, devendo afetar o imóvel à sua habitação, ou do seu agregado, até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização.

Jurisprudência:

Processo n.º 285/2018-T - Ilegalidade da liquidação de IRS

A contribuinte X foi liquidada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) pela alienação de um imóvel no valor de 27.863,49€, com a justificação por parte da AT que o imóvel objeto de alienação não se encontra destinado à sua habitação própria e permanente, sendo a morada fiscal da contribuinte a casa do filho. A requerente justifica o seu pedido com a possibilidade de reinvestimento, pelo art.10.º n.º 5 do CIRS, visto ter alienado o seu imóvel, que era a sua residência própria e permanente (apesar da morada fiscal da mesma

---

<sup>13</sup> 12 meses após a data em que se realizou o reinvestimento.

ser em casa do filho), adquirindo um novo imóvel para nova habitação própria e permanente, manifestando expressamente a intenção de proceder ao reinvestimento.

Decisão: Mais-valia realizada pelo imóvel está ou não sujeita a tributação

Pontos a ter em consideração:

- 03/08/2011- Alteração do domicílio fiscal para Mafra
- 04/03/2015- Alteração do domicílio fiscal para a casa do seu filho, continuado a viver em Mafra
- 25/02/2016- Alienação do imóvel de Mafra
- 03/11/2016- Aquisição de um imóvel com o propósito único e exclusivo de o destinar à sua habitação própria e permanente na Amadora
- 07/12/2016- Alteração do domicílio fiscal para Amadora

O valor da realização na alienação do imóvel, concelho de Mafra foi de 232.500€ (50% de 465.000€). Contudo, a Requerente declarou na sua declaração de IRS pretender reinvestir o valor de 122.063,25€. Deste modo o reinvestimento declarado não foi total, tal como impõe o artigo. 10.º, n.º 5, alínea. a) do CIRS.

O Centro de Arbitragem Administrativa afirma que a contribuinte cumpre todos os requisitos necessário para o reinvestimento parcial. Assim, prevê-se que 52,50% da mais-valia imobiliária seja isenta de tributação, e o remanescente (47,5%) sujeito.

A exclusão de tributação das mais-valias é proporcional ao que é reinvestido, ou seja, é feito à medida em que o montante obtido na venda da primeira habitação tenha sido utilizado na aquisição da nova habitação.

Se o sujeito passivo decidir adquirir o novo imóvel através de um empréstimo bancário, o valor do reinvestimento a ter em conta será a diferença entre o valor do pagamento e o do empréstimo bancário. Caso se verifique que o preço do novo imóvel é inferior ao do alienado apenas poderá haver um reinvestimento parcial.

Vejamos alguns exemplos práticos do reinvestimento (Costa & Bernardo, 2006):

**Habitação antiga:**

Valor aquisição (VAa): 200.000€

Valor realização (VR): 280.000€

**Nova habitação:**

Valor aquisição (VAn): 350.000€

Divida empréstimo bancário (D): 160.000€

$$MV = 80.000€$$

1ª hipótese: Não há recurso a financiamento bancário para a nova aquisição

Valor a reinvestir:  $VR - D = 280.000€ - 160.000€ = 120.000€$

Valor reinvestido:  $VAn - \text{Valor novo empréstimo} = 350.000€ - 0 = 350.000€$

Como o valor reinvestido é superior ao valor a reinvestir podemos proceder ao **reinvestimento total**, ou seja, não haverá tributação da mais-valia.

2ª hipótese: Recurso a empréstimo bancário para a nova aquisição no valor de 230.000€

Valor a reinvestir: 120.000€

Valor reinvestido:  $350.000€ - 230.000€ = 120.000€$

O valor é totalmente utilizado na nova habitação, logo o **reinvestimento é total** e não haverá tributação.

3ª hipótese: Recurso a empréstimo bancário para a nova aquisição no valor de 302.000€

Valor a reinvestir: 120.000€

Valor reinvestido:  $350.000€ - 302.000€ = 48.000€$

Como o valor a reinvestir não foi totalmente utilizado para aquisição da nova habitação estamos perante um **reinvestimento parcial**, e apenas uma parte da mais-valia será sujeita a tributação. Deve-se proceder ao cálculo da percentagem utilizada para aquisição nova habitação, ou seja,  $48.000€ / 120.000€ = 40\%$ , assim percebemos que 60% do valor não foi reinvestido e deve ser tributado. Englobamento:  $80.000€ * 50% * 60\%$

4ª hipótese: Recurso a empréstimo bancário para a nova aquisição no valor de 350.000€

Valor a reinvestir: 120.000€

Valor reinvestido:  $350.000€ - 350.000€ = 0€$

Verificamos que **não houve reinvestimento**, logo a mais-valia será tributada pela totalidade. Englobamento:  $80.000€ * 50\%$

Concluimos assim destes exemplos, que para que haja realmente a possibilidade de não tributação das mais-valias o sujeito passivo tem obrigatoriamente de comprar outro

imóvel, não podendo vender o mesmo e amortizar a dívida bancária. Para evitar consequências prejudiciais foi consagrado um regime transitório aplicável às alienações de imóveis ocorridas entre os anos de 2015 a 2020, adquiridos com contratos de empréstimo celebrados até 31 de dezembro de 2014, que permite estender a exclusão da tributação às situações em que o valor de realização seja aplicado na amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel alienado, e sem que seja realizado o reinvestimento noutra imóvel, desde que o sujeito passivo não seja proprietário de outro imóvel habitacional, sendo que a exclusão de tributação abrange somente a parte proporcional dos ganhos correspondentes a essa aplicação e não a sua totalidade, o que significa que no exemplo em que um sujeito passivo aliena o bem imóvel por 280.000€ e apenas 200.000€ são utilizados para amortização do empréstimo, apenas 80.000€ serão alvo de tributação, ainda que não haja reinvestimento.

A exclusão só é relevante caso o imóvel destinado a habitação que foi objetivo de transmissão tiver sido adquirido após 1 de janeiro de 1989, caso contrário a exclusão de tributação ocorre segundo o artigo n.º 5 do Decreto Lei 442-A/88, de 30/11.

Caso o sujeito passivo pretender beneficiar da exclusão deve preencher determinados campos do modelo 3 do IRS (Marques, 2009), conforme estabelecido na tabela 1.

**Quadro 1:** Campos a preencher no mod3 para benefício do regime de reinvestimento

Campos	Descrição	Momento preenchimento
- Campo 501	- Ano em que ocorreu a alienação	- Ano da alienação - Ano seguinte (reinvestimento feito nesse ano) - Segundo ano seguido (reinvestimento feito nesse ano, mas dentro dos 24 meses a contar da data da alienação)
- Campo 502	- Campo do quadro 4 – corresponde ao imóvel alienado cujo valor de realização se pretende revestir	- Ano da alienação - Ano seguinte (reinvestimento feito nesse ano) - Segundo ano seguido (reinvestimento feito nesse ano, mas dentro dos 24 meses a contar da data da alienação)
- Campo 503	- Valor de capital em dívida do empréstimo contraído para	- Ano da alienação

	aquisição do bem alienado à data de alienação do imóvel (apenas relevante para alienações efetuadas nos anos 2002 e seguintes)	
- Campo 504	- Valor de realização que o sujeito passivo pretende revestir, excluindo a parte do valor da aquisição efetuada com recurso a crédito;	- Ano da alienação
- Campo 505 e 506	- Valor reinvestido nos 12 meses anteriores e o que foi efetuado do ano de alienação, respetivamente, excluindo a parte do valor da aquisição efetuada com recurso a crédito	- Ano da alienação
- Campo 507	- Valor reinvestido no primeiro ano seguinte ao da alienação do bem imóvel, excluindo a parte do valor da aquisição efetuada com recurso a crédito;	- Ano seguinte (reinvestimento feito nesse ano)
- Campo 508	- Valor reinvestido no segundo ano seguinte ao da alienação do bem do imóvel, mas dentro dos 24 meses contados da data da alienação, excluindo a parte do valor da aquisição efetuada com recurso a crédito.	- Segundo ano seguido (reinvestimento feito nesse ano, mas dentro dos 24 meses a contar da data da alienação)

Fonte: Elaboração própria

## **CAPÍTULO IV – TRIBUTAÇÃO SOBRE AS MAIS-VALIAS IMOBILIÁRIAS EM ISRAEL**

---

No presente capítulo é abordado o crescente investimento imobiliário israelita vivenciado em Portugal e as razões que estão por trás do verdadeiro interesse por países como Portugal. Para além disso, é estudada a tributação das mais-valias imobiliárias em Israel de residentes e não residentes e de que forma estes podem estar ou não isentos da tributação.

#### **4.1 Investimento israelita em Portugal**

O Primeiro-Ministro, António Costa, num comunicado feito em janeiro deste ano, afirmou que, no ano de 2019 o país tinha alcançado o ponto mais alto de investimento estrangeiro, contudo no início de 2020, comparativamente ao período homólogo, esse record já tinha sido ultrapassado, visto que o investimento estrangeiro no início do ano já era superior ao do ano anterior.

O investimento advém de vários países, nomeadamente Israel, com uma das maiores economias do Médio Oriente e África do Norte e com um elevado nível de vida (em 2018, o PIB per capita aproximou-se dos 370,59 mil milhões de dólares).

Os contratos de investimento concluídos pela Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal em 2019 atingiram um novo máximo em número (quase 80 contratos), em valor (superando os mil milhões de euros).

São vários os grupos de investidores imobiliários israelenses a investir em Portugal, sobretudo no Porto e Lisboa. É o caso de um grupo de capital israelita que em 2019 planeava nove projetos imobiliários que representam um investimento de 85 milhões de euros, um valor que perfaz apenas uma parte dos 200 milhões de euros que o grupo quer investir ao longo dos próximos anos no mercado imobiliário da cidade invicta e arredores e que representa a primeira fase da estratégia de investimento (Forbes, 2019).

As razões para este interesse por parte de Israel são claras, desde que em 2012 a lei das rendas mudou que existem programas de captação de investimento, como o regime fiscal para Residentes Não Habituais (RNH) e Autorização de Residência para Atividades de Investimento (ARI) – conhecido como Visto Gold.

O RNH, em complemento à definição apresentada no ponto 3.6, é considerado por muitos, nomeadamente Silva (2015), Mendes (2011) e Lousa (2011) um benefício fiscal, o que não é de consentimento geral é o significado de benefício fiscal, já que Gomes (2005) considera que o benefício fiscal é uma derrogação das regras de tributação, beneficiando os

contribuintes, enquanto Amorim (2012) afirma que é sim uma derrogação da capacidade contributiva mas que põe em causa situação económica e social dos contribuintes.

Para ser considerado benefício fiscal, o regime dos RNH tem de ser excepcional, no sentido de estabelecer uma tributação diferente do regime geral de tributação (Duarte, 2018). Os RNH, apesar de serem considerados residentes, beneficiam de uma redução da taxa de tributação de determinados rendimentos obtidos em território português e de isenção de tributação de muitos dos rendimentos de fonte estrangeira.

A lei Portuguesa no Estatuto de Benefícios Fiscais considera no seu artigo 2.º n.º 1 que são benefícios fiscais “as medidas de carácter excepcional instituídas para tutela de interesses públicos extrafiscais relevantes que sejam superiores aos da própria tributação que impedem”, assim considerando então o RHN como um regime fiscal devemos ter em conta o cumprimento dos três requisitos mencionados para que um cidadão possa aderir a este regime:

1. Tenha carácter excepcional;
2. Tenha um interesse público extrafiscal; e
3. Os fundamentos extrafiscais sejam superiores aos da própria tributação que Impedem.

O Visto Gold, foi aprovado Lei n.º 23/2007 de 4 de julho e alterado nos termos da Lei n.º 29/2012, de 9 de agosto, entrou em vigor em Portugal a 8 de outubro de 2012. Este regime permite que todos os cidadãos nacionais de países terceiros tenham autorização de residência para que possam exercer uma atividade de investimento, este regime aplica-se também a cidadãos nacionais de países terceiros titulares de capital social de uma sociedade com sede em Portugal ou num outro EM da UE e com estabelecimento estável em território nacional. O cidadão em causa tem de cumprir um dos requisitos mínimos, durante pelo menos cinco anos <sup>14</sup>, estabelecidos pelo artigo n.º 3 do Despacho n.º 11820-A/2012, de 4 de setembro, dos seguintes pode optar por:

- a) A transferência de capitais no montante igual ou superior a 1 milhão de euros;
- b) A criação de, pelo menos, 30 postos de trabalho; ou
- c) A aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a 500 mil euros.

---

<sup>14</sup> Contados a partir da data da concessão de autorização de residência

Estes dois regimes tem um peso muito grande na tomada de decisão que leva os israelitas a investirem tanto no nosso país<sup>15</sup>, apesar da enorme influência dos regimes, o Visto Gold poderá ter um fim próximo em cidades do Porto e Lisboa, pois foi aprovada uma proposta de alteração ao Orçamento do Estado para 2020 que limita o acesso a este regime. O Golden visa passa a ser apenas possível para quem compre imóveis não localizados nas grandes cidades, Porto e Lisboa. O objetivo passa por favorecer a promoção do investimento nas regiões de baixa densidade.

Duarte (2018) afirma que o RHN português pode considerar-se muito competitivo em relação aos outros países e por isso existir tanta procura por parte dos estrangeiros que pretendem residir e efetuar investimentos, aproveitando deste modo, de isenções totais ou parciais de tributação.

## 4.2 A tributação

Um contribuinte em Israel, é obrigado a entregar a sua declaração de rendimentos, geralmente, até ao último dia do mês de abril do ano fiscal seguinte à obtenção dos rendimentos (NBN).

Os cidadãos israelenses tributam todos os rendimentos obtidos no seu país ou no exterior. A taxa de imposto é progressiva para os residentes israelenses, é calculada segundo uma tabela progressiva de taxas para o rendimento de cada indivíduo.

**Quadro 2:** Imposto sobre os rendimentos para 2020 em Israel

Rendimento tributável (em ILS)	Taxa de imposto
0 - 75,960	10
75,960 - 108,960	14
108,960 - 174,960	20
174,960- 243,120	31
243,120 - 505,920	35
505,920 - 651,600	47
> 651,600	50

Fonte: PWC: Israel - *Personal income tax rates*

<sup>15</sup> Outros países da Europa como a Irlanda, Malta, Letónia, Grécia e Espanha apresentam regimes muito semelhantes

Os não residentes estão sujeitos ao imposto de rendimento individual do seu país e ao imposto sobre ganhos de capital obtidos em Israel.

O imposto sobre ganhos de capital é tributado sobre a mais-valia obtida na alienação de um ativo, por residentes em Israel, independentemente da sua localização. Os não residentes estão também sujeitos a este imposto, caso os ativos estejam localizados em Israel, ou sejam ativos localizados no exterior que são, essencialmente um direito de um ativo ou inventário, ou um direito imobiliário ou ativo de uma imobiliária localizada em Israel. A tributação só se aplica à parte que decorre da propriedade localizada em Israel.

Para efeitos de tributação, é aplicada uma taxa proporcional de 25% sobre a diferença entre o custo do imóvel e o processo de venda. Esta taxa é aplicada para os residentes e não residentes. Os não residentes, têm obrigatoriamente de pagar esta taxa em Israel.

Após o processo de isenção para os não residentes ter sofrido algumas alterações, analisadas no próximo ponto, a mais-valia sobre a venda de imóveis é calculada apenas para o período posterior a 1 de janeiro de 2014. Por exemplo, um imóvel comprado por NIS 5 milhões no início de 2010 e vendido por NIS 10 milhões no início de 2015, apenas consideramos para tributação um ano (após 2014), ou seja, há um ganho tributável de NIS 5 milhões. O imposto é, portanto:  $1/5 \times 5 \text{ milhões} \times 25\% = \text{NIS } 250.000$  (Walsh, 2019).

### **4.3 Isenções**

A legislação em Israel até 2014, permitia algumas formas de isenção de modo a evitar os impostos com as mais-valias imobiliárias. Uma das condições para que isso fosse viável, era a venda, pelo sujeito passivo, do seu apartamento individual, desde que este fosse o único imóvel do sujeito passivo, nos últimos quatro anos antes da venda (Olman, 2016). Caso o sujeito passivo, tenha em sua propriedade mais do que um imóvel, este poderia optar pela isenção da mais-valia do momento da alienação de um deles, desde que não tivesse vendido nenhum imóvel nos últimos quatro anos.

No caso de um imóvel recebido por herança, o sucessor poderia estar isento do imposto sobre o ganho, desde que o falecido tivesse apenas um único imóvel e cumprisse os requisitos da isenção.

Existia ainda, a possibilidade da isenção da mais-valia imobiliária, caso a venda do imóvel não fosse superior a 250.000 NIS, mesmo que o sujeito passivo tivesse alienado, nos últimos nove meses, outro imóvel, e que a venda não tenha sido superior a 250.000 NIS.

Em suma, os proprietários de imóveis em Israel poderiam ter isenção do imposto da mais-valia gerada pela alienação do imóvel residencial a cada quatro anos, sem restrição ao número de imóveis que o vendedor teria em sua posse. Ou seja, um sujeito passivo poderia ter vários imóveis, vender a cada quatro anos e ter isenção em cada venda que ocorresse. Esta isenção fez, com que os sujeitos passivos individuais ou mesmo investidores de imóveis residenciais tivessem lucros significativos.

Em 2014 essa isenção foi excluída e surgem novas regras, desde então, cada venda que ocorra pode ser tributada até 25% sobre o valor do imóvel, a não ser que sejam cumpridos determinados requisitos.

#### **4.3.1 Residentes**

Os residentes em Israel têm direito à isenção do imposto sobre a mais-valia imobiliária desde que cumpram todos os requisitos impostos (Walsh, 2019):

- À data, o sujeito passivo apenas pode ter em sua posse uma propriedade em Israel<sup>16</sup>;
- Tem de ter, em sua posse, o imóvel pelo menos 18 meses antes da venda. Para imóveis recém-construídos, é calculado o período desde a data de construção e não de posse<sup>17</sup>; e
- O valor da venda não pode exceder os 4,5 milhões de NIS. Se exceder, fica apenas isento em 4,5 milhões de NIS e o restante será tributado.

São considerados residentes em Israel, segundo a Lei do Imposto de Renda, quem permanece pelo menos 183 dias do ano no país.

#### **4.3.2 Não Residentes**

---

<sup>16</sup> Qualquer imóvel que o sujeito passivo detenha, pelo menos um terço é contabilizado.

<sup>17</sup> Entre este tempo, se o sujeito passivo receber um imóvel de herança, este não é excluído da isenção.

Segundo a Lei Israelense, os não residentes não têm direito à isenção do imposto da mais-valia imobiliária, apenas poderá ser tributada segundo a taxa de imposto linear. De acordo com esta taxa, o alienante não é tributado pelo valor total da mais-valia, mas apenas sobre a parcela do ganho desde 1 de janeiro de 2014 até ao momento da venda (Olman, 2014).

Por exemplo, se um imóvel foi comprado a de 1 janeiro de 1995 e vendido a 31 de dezembro de 2014 por 1 milhão de NIS, a Autoridade Tributária de Israel calcularia o ganho total, 1 milhão de NIS dividido por 20 anos (anos ocorridos entre a compra e a venda do imóvel) e multiplicaria por um ano (anos entre 1 de janeiro de 1994 e a data da venda), assim apenas 50.000 NIS seriam tributados e o restante ficaria isento de impostos.

#### Jurisprudência:

Em 18 de março de 2014, o Tribunal Distrital de Tel-Aviv decidiu num processo perante o Tribunal que poderia ter ramificações significativas para estrangeiros que possuem imóveis em Israel. A decisão representava residentes estrangeiros, neste caso, cidadãos ingleses, que processaram a Autoridade Tributária de Israel em Tel-Aviv, por não permitirem o pagamento de 6 milhões de NIS de imposto sobre a mais-valia gerada pela venda do seu imóvel em Israel, através de prestações.

A Autoridade Tributária de Israel alegou que, os residentes estrangeiros não têm direito a efetuar pagamentos parcelados, em oposição aos residentes israelenses que têm o direito de fazê-lo de acordo com a lei local de Israel. Os autores do processo, alegaram que não se pode aplicar a lei israelense local seletivamente a residentes estrangeiros e que a distinção entre residentes israelenses e residentes estrangeiros é discriminatória, à luz do artigo 21.º do Tratado entre Israel e o Reino Unido para evitar a dupla tributação (o "Tratado") que proíbe a discriminação contra residentes estrangeiros, ou seja, neste caso, cidadãos do Reino Unido, ao aplicar a lei nacional israelense sobre impostos.

O artigo 21.º do Tratado estabelece que:

Os nacionais de uma das partes contratantes não serão submetidos, no território da outra parte contratante, a nenhuma tributação ou exigência relacionada a ela que seja outra ou mais onerosa que a tributação e os requisitos relacionados à a que os nacionais desta última parte estejam nas mesmas circunstâncias ou possam ser sujeitos.

O Tribunal decidiu que o tratado prevalece sobre o direito interno em Israel e, portanto, à luz do artigo 21.º do Tratado, é proibido aplicar seletivamente o direito interno em Israel a não residentes e o Israel Tax Authority (ITA) deve permitir o pagamento parcelado do imposto da mais-valia.

Em suma, após este caso de jurisprudência, podemos verificar que os residentes estrangeiros são tributados de forma diferente do que os residentes israelenses ao vender ou comprar o seu único imóvel. De acordo com o caso acima, Yair-Yosef (2014) afirma que a reforma deveria ser alterada, uma vez não existir igualdade fiscal entre os residentes estrangeiros e os residentes nacionais. Para além do mais, ao não existir essa igualdade o artigo do tratado, acima descrito, está a ser violado.



Perante a situação de pandemia que o mundo enfrenta, a economia real atravessa enorme desafios, com inúmeras empresas em dificuldades de tesouraria e possivelmente, muitas delas abrindo insolvência, conseqüentemente aumentado o desemprego.

A economia israelense registou um dos melhores desempenhos dos países da OCDE nos últimos anos. Nos anos 2000, o crescimento do PIB foi em média 3,7%, após atingir 3,4% do PIB em 2018, o crescimento aumentou 3,5% em 2019, contudo, devido ao surto da pandemia o crescimento do PIB caiu para 7,8% no segundo trimestre de 2020, o *International Monetary Fund* estima um aumento para 5%, aquando a recuperação da economia global, pós-pandemia.

O coronavírus teve um grande impacto para Israel, segundo o *International Monetary Fund* o impacto na atividade economia foi colossal, com uma redução de 6,9% na produção<sup>18</sup>. O governo implementou uma série de medidas para conter e mitigar a disseminação do vírus e apoiar as pessoas, as empresas e os empregos. Em março, o governo de Israel anunciou várias medidas em todas as áreas, incluindo a extensão dos prazos fiscais, o congelamento das ações de fiscalização, a criação de um empréstimo especial para as pequenas e médias empresas e um aumento da flexibilidade no mercado de trabalho (KPMG, 2020).

Comparativamente a Israel, Portugal depois de ter atingido o crescimento mais forte da década, em 2017, a economia portuguesa continuou a expandir-se e foi estimado um crescimento de 2,2% do PIB em 2019, no entanto devido ao surto do COVID-19, o PIB do segundo trimestre caiu 16,5% face ao mesmo período de 2019, tendo um impacto significativo sobre a atividade económica, o *International Monetary Fund* prevê um crescimento para 5% em 2021, aquando a recuperação económica global pós-pandemia. De forma a mitigar os efeitos da pandemia, o governo português anunciou 9,2 mil milhões de euros de apoio à economia: 5,2 mil milhões de euros em estímulo fiscal, 3 mil milhões de euros em garantias de crédito e mil milhões de euros relacionado com pagamentos à segurança social. De forma a combater o desemprego, o governo disponibilizou 200 milhões de euros em empréstimos para apoiar as pequenas e médias empresas, assim como a possibilidade de acesso ao *lay-off* simplificado (KPMG, 2020).

Como podemos verificar, a situação de ambos países é frágil, o poder de decisão dos investidores é instável. Segundo o Instituto Nacional de Estatística as intenções

---

<sup>18</sup> Análise feita no primeiro trimestre de 2020, sendo que o primeiro caso de coronavírus foi a 21 de fevereiro.

manifestadas pelas empresas no Inquérito de Conjuntura ao Investimento de abril de 2020 indicam que neste ano o investimento empresarial deverá diminuir 8,9% em termos nominais (+3,6% em outubro de 2019, sobre as intenções para 2020), perspetivam-se taxas de variação negativas em oito das treze secções da Classificação de Atividades Económicas. O investimento em atividades imobiliárias teve, contudo, uma variação positiva de 23,4%.

**Tabela 1: Estrutura, variação e difusão do investimento**

CAE-Rev.3	ESTRUTURA (a) <sup>19</sup>			VARIÇÃO (b) <sup>20</sup>		DIFUSÃO (c) <sup>21</sup>		
	2018	2019	2020	2019	2020	2018	2019	2020
Indústrias extrativas	2,4	2,5	2,1	11,5	-24,2	87,5	80,0	80,0
Indústrias transformadoras	30,9	27,8	24,0	-6,0	-21,5	92,6	85,3	81,4
Das quais: empresas exportadoras				-10,9	-16,8	98,0	92,8	92,4
Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio	5,6	6,0	5,9	12,0	-9,8	92,9	92,9	85,7
Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição	2,0	3,3	3,7	73,0	3,0	87,0	87,0	78,3
Construção	3,3	2,6	2,7	-17,4	-6,0	90,6	78,9	78,9
Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motociclos	15,8	16,3	14,6	7,8	-18,2	89,9	80,5	72,5
Transportes e armazenagem	7,5	7,9	12,0	9,4	39,6	87,7	82,3	80,0
Alojamento, restauração e similares	2,8	2,1	1,2	-20,0	-47,8	94,3	88,6	81,9
Atividades de informação e de comunicação	10,4	10,5	11,7	5,3	1,6	86,6	80,7	79,0
Atividades financeiras e de seguros	5,4	7,2	8,7	38,4	9,8	83,8	74,9	73,7
<b>Atividades imobiliárias</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>	<b>1,0</b>	<b>-10,2</b>	<b>23,4</b>	<b>81,7</b>	<b>61,3</b>	<b>59,2</b>
Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares	2,1	2,4	2,4	19,5	-7,3	85,3	83,8	77,1
Atividades administrativas e dos serviços de apoio	11,1	10,7	9,9	-0,1	-15,1	83,6	72,6	64,8
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>4,3</b>	<b>-8,9</b>	<b>89,1</b>	<b>81,1</b>	<b>76,7</b>

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Apesar dos dados serem do primeiro semestre, e não termos ainda dados concretos relativamente ao segundo, conseguimos perceber que a atividade imobiliária se destaca pela positiva com um aumento de 0,2% em relação ao ano anterior, tendo uma variação positiva de 23,4%, embora não tenha havido tantas empresas a investir ou com intenção de o fazer, denotando-se um decréscimo de 2,1% em relação a 2019.

Rutkowski, CEO da Worx - Real Estate Consultants, uma empresa de investimento imobiliário, deu o feedback de que realmente no setor do investimento em Portugal não estão previstas grandes quedas de valor dos ativos, podendo eventualmente existir ajustes em alguns casos. Antes da crise a procura superava a oferta, e atualmente conseguimos

<sup>19</sup> Distribuição percentual do investimento pelas secções da CAE

<sup>20</sup> Taxa de variação anual, em valor (%)

<sup>21</sup> Percentagem de empresas com realização de investimentos ou intenção de investir

estabilizar um pouco esta balança, existindo ainda procura suficiente para responder à oferta. A maioria dos investidores vai tentar manter o máximo de tempo possível os seus imóveis em carteira, sem os desvalorizar, estão *on hold* para tentarem redefinir a sua estratégia. Segundo Rutkowski, o investimento em Portugal nunca foi posto de parte, mesmo nas piores fases da pandemia. Os investidores mantiveram o contacto e o interesse pelos ativos, tentando resguardar-se ao máximo de decisões, aguardando por alguma estabilidade.

O feedback relativamente ao mercado imobiliário de Israel não é tão certo, Kutinsky, uma consultora imobiliária, numa entrevista dada ao jornal *The Jerusalem Post*, admite que o mercado imobiliário em Israel ainda não se instalou na nova realidade, e que pelo menos até ao final de 2020 o mercado estará a reagir à crise. Os possíveis vendedores dos seus imóveis, nesta fase, serão aqueles que cujas empresas enfrentam problemas financeiros, que compraram imóveis através do acesso ao crédito e agora não tem como pagar. Segundo a CBS, houve uma queda de 11,4% no número de unidades habitacionais vendidas nos meses de janeiro a março de 2020, em comparação com o mesmo período do ano anterior. No entanto, Kutinsky afirma uma possível reviravolta, haverá menos compradores, porém os investidores familiarizados com o mercado, com fundos disponíveis e capacidade para reconhecer um bom negócio, podem sem dúvida encontrar grandes oportunidades de investimento.



Neste estudo optou-se pela pesquisa qualitativa, fazendo recurso à entrevista com um guião pré-definido. A população deste estudo é um investidor israelita, CEO de um dos grupos de investimento imobiliário mais presente em Portugal, precisamente no Porto, nos últimos tempos.

### **6.1 Métodos de recolha e tratamento de dados**

A entrevista possibilitou a interceção e comunicação humana, permitindo a aquisição de informação relevante sobre o tema em causa (Quivy & Campenhoudt, 1992). A entrevista utilizada foi a semiestruturada, caracterizada por ter um guião previamente elaborado, com perguntas abertas e fechadas (Ghiglione & Matalon, 1993).

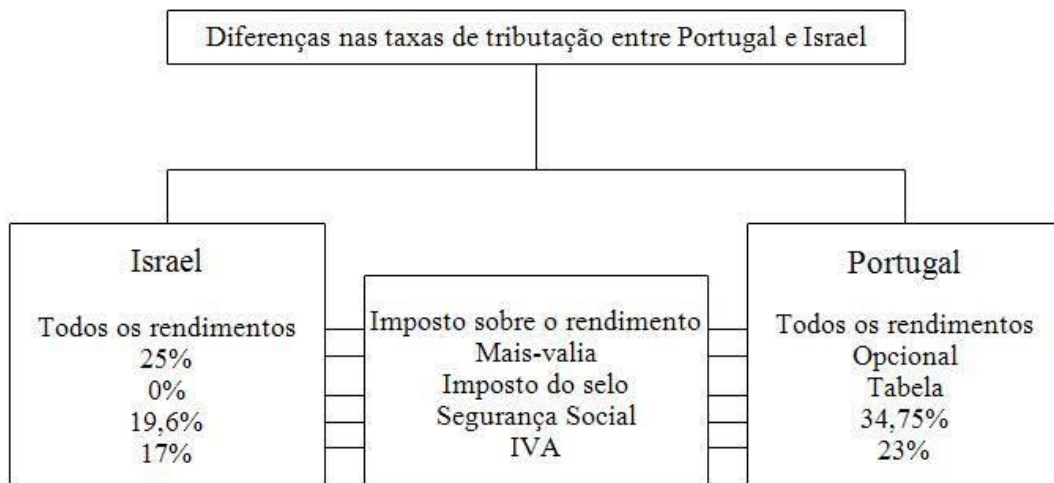
### **6.2 Apresentação da entidade**

O grupo Taga Urbanic está presente no ramo imobiliário em Israel, Europa e Estados Unidos há mais de 30 anos. Recentemente, o grupo decidiu apostar no Porto por ser uma cidade jovem e com um elevado estatuto no turismo europeu. Para além das qualidades apresentadas, o grupo tem também o apoio da Câmara Municipal do Porto que tem presente um organismo de promoção de investimentos, denominado “*Invest Porto*”. O grupo, já realizou mais de 15 aquisições imobiliárias no Porto e arredores, com o objetivo de expandir ainda mais os investimentos em Portugal. Podemos ver alguns exemplos de investimento no Anexo I, como um empreendimento fruto do restauro de uma casa burguesa centenária que agora conta como um edifício residencial composto por seis apartamentos, o empreendimento é denominado de Monte dos Judeus 26. O grupo está ainda a promover dois novos projetos imobiliários na cidade do Porto: o empreendimento João das Regras e Paraíso 49.

### **6.3 Resultados**

Neste ponto iremos fazer uma análise e interpretar as respostas obtidas por parte de Shlomi Avni, CEO do grupo Taga Urbanic.

**Figura 1: Portugal Vs. Israel**



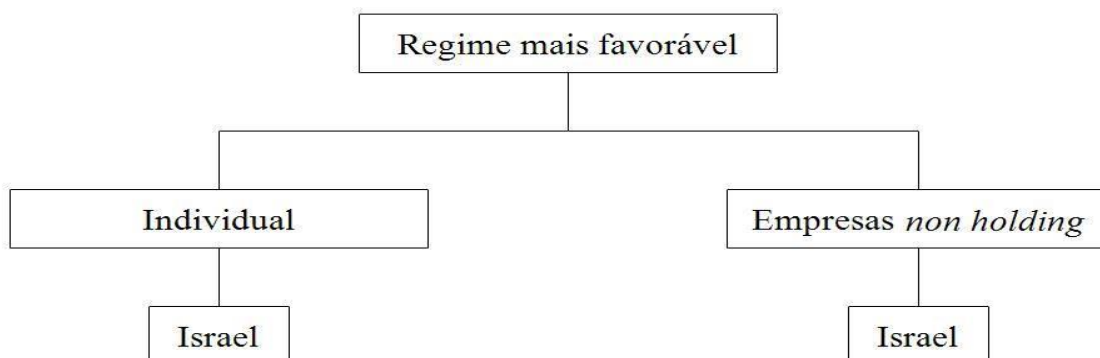
Fonte: Elaboração própria

Shlomi Avni, destaca as principais diferenças ou semelhanças existentes entre o regime de tributação de Portugal e Israel. Verificamos que tanto em Israel como em Portugal o sujeito passivo tem obrigatoriamente de tributar todos os rendimentos, obtidos dentro e fora do seu país de residência, sendo esta a única semelhança aqui espelhada, o entrevistado aponta agora várias diferenças dos dois ordenamentos.

A mais-valia, auferida por pessoas singulares, fora âmbito das atividades correntes em Israel tem de ser tributada obrigatoriamente a uma taxa de 25%, enquanto que em Portugal o sujeito passivo detém o poder de escolha, podendo englobar aos restantes rendimentos, ou então tributá-la autonomamente.

O entrevistado, aponta ainda algumas obrigações fiscais que tornam Portugal um país fiscalmente mais gravoso comparativamente a Israel.

**Figura 2: Regime mais favorável**



Fonte: Elaboração própria

O CEO da Taga Urbanic afirma que Israel tem um regime mais favorável, a sua resposta é justificada pela primeira figura, onde podemos verificar que o imposto de selo não está sujeito a tributação, a segurança social é inferior em 15,15% e o IVA é também inferior em 6%. No entanto, verificamos que o imposto sobre a mais-valia é mais favorável em Portugal, sendo o principal motivo a aplicação do imposto em apenas 50% da mais-valia.

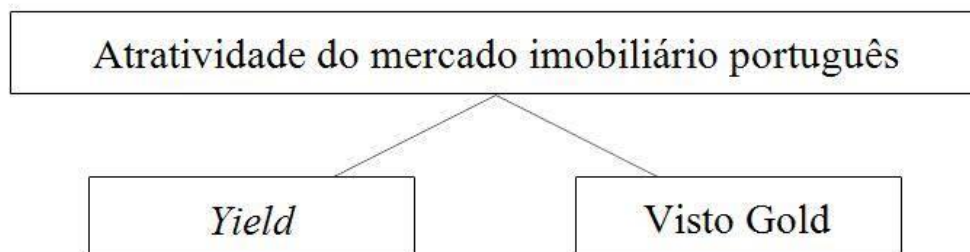
**Figura 3:** Reinvestimento em Israel



Fonte: Elaboração própria

Questionamos a Shlomi Avni, se à semelhança de Portugal, também existe o regime de reinvestimento, foi-nos explicado que caso o sujeito passivo detenha apenas de um imóvel ele automaticamente estará livre do imposto sobre a mais-valia imobiliária com a alienação do imóvel, isto se cumprir os requisitos necessários com a venda. Caso o sujeito passivo detenha mais de que um imóvel, à semelhança de Portugal, o sujeito passivo apenas beneficia da não sujeição da mais-valia caso reinvestia o valor de um dos imóveis na compra de uma nova habitação destinada a habitação própria e permanente.

**Figura 4:** Atratividade do mercado

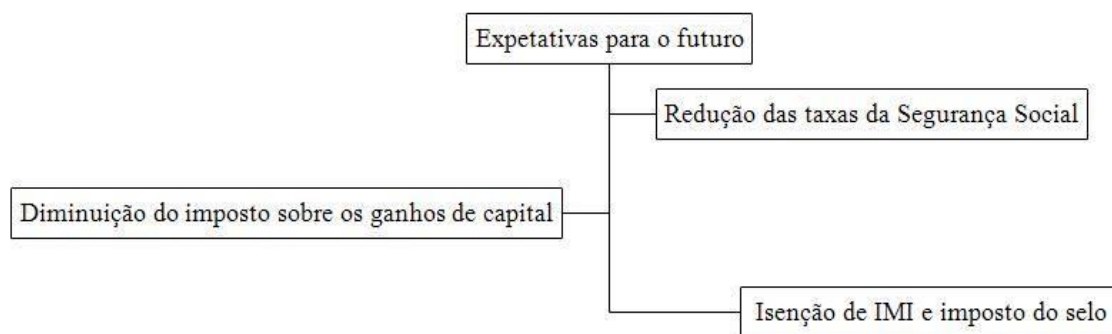


Fonte: Elaboração própria

O principal motivo de atração ao mercado imobiliário português é realmente o *yield*, o retorno que os investidores tem comparativamente aquilo que investem é efetivamente

compensador. Contudo, não seria possível sem o Visto Gold, que possibilita os investidores de circularem livremente pela Europa. Shlomi Avni, vê o Visto Gold como uma forma de lucrar sem ter de imigrar para Portugal, desta forma pode usufruir do salário médio superior em Israel (apesar do custo de vida ser também superior) e, ao mesmo tempo beneficiar dos ganhos obtidos ao investir em Portugal.

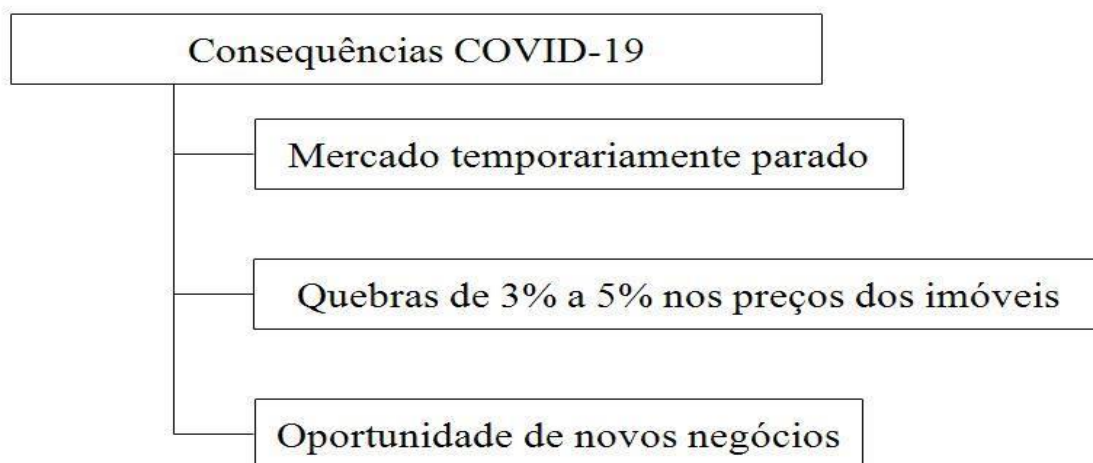
**Figura 5:** Expectativas para o futuro



Fonte: Elaboração própria

Após a análise dos pontos mais fracos que Portugal aparenta ter em relação a Israel, o entrevistado aponta como expectativas para o futuro a redução ou até mesmo isenção dos impostos que enfraquecem Portugal em relação a Israel.

**Figura 6:** COVID-19



Fonte: Elaboração própria

Apesar do momento vivido e do mercado imobiliário estar em *stand by*, Shlomi Avni mostra-se confiante com uma previsão de uma queda significativa no valor dos imóveis, o que não é visto como algo negativo, mas sim como uma oportunidade em encontrar novos projetos, dos quais os proprietários estejam com receio ao futuro, tenham problemas de

liquidez e precisem de vender. Assim, os investidores conseguem preços mais atrativos tendo esperança que dentro de um ano a situação se reverterá, analisando sempre cuidadosamente o mercado ao perceber a evolução da situação que estamos a viver e as possíveis alterações.



A presente dissertação procurou analisar e refletir sobre a tributação das mais-valias imobiliárias em sede de IRS. Para o efeito começamos por analisar a evolução do imposto dos rendimentos ao longo dos anos, e consequentemente a evolução do conceito e da tributação das mais-valias.

Neste âmbito concluímos que a entrada em vigor do código do IRS marcou a reforma fiscal dos anos 80 e toda a evolução deste imposto. Esta reforma veio permitir que a tributação fosse efetuada de forma unitária, tendo como objetivo a totalidade dos rendimentos dos sujeitos passivos, na medida exata da sua capacidade contributiva.

Os ganhos a que chamamos de mais-valias são rendimentos que ocorrem de forma ocasional ou inopinada, não resultantes de uma atividade exercida por um sujeito passivo especificamente para a sua obtenção. O conceito de mais-valia, na maioria das vezes, não se considera um conceito pacífico e definido pela negativa, contudo passou de um conceito de rendimento-fonte para o acréscimo patrimonial. Esta alteração incitou um alargamento da base tributária e por consequência os sujeitos passivos passaram a estar sujeitos ao imposto de ganho, que anteriormente estavam excluídos de tributação. O código do IRS, no seu artigo 10.º, definiu os acontecimentos/operações suscetíveis de gerar rendimentos de mais-valias, a tributar no momento da sua realização.

Com o CIRS, a tributação dos rendimentos das mais-valias passou a ser efetuada de forma harmoniosa e menos complexa, com normas comunitárias vigentes de forma a aliciar investidores para o mercado português, incentivando desta forma o desenvolvimento económico.

Por outro lado, o Código do IRS não só veio alargar a base de incidência, como implementar a redução da matéria coletável para 50% da mais-valia tributada, o reporte pelo período de 5 anos das menos-valias apuradas, o englobamento das mais-valias, a tributação do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias e, ainda, a exclusão de tributação dos ganhos gerados com a alienação de imóveis destinados à habitação própria e permanente, através do reinvestimento.

Atualmente, a tributação das mais-valias imobiliárias em Portugal, consiste numa exclusão de tributação dos ganhos resultantes da alienação de imóveis adquiridos antes de 1989, mas também dos resultantes da alienação de imóveis destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que o produto da venda

seja reinvestido em imóvel com a mesma finalidade, mediante os condicionalismos previstos nos n.º 5 e 6 do artigo 10.º do CIRS.

No concernente às obrigações declarativas, todos os detentores de rendimentos de mais-valias resultantes da venda de imóveis, deverão indicar esta operação no modelo 3 IRS no ano em que tal venda se realiza, ainda que aquela esteja excluída de tributação. Os não residentes podem optar pela tributação à taxa especial de 28% prevista no n.º 1 do artigo 72.º do CIRS, ou sendo residentes num EM da União Europeia ou EEE, podem optar pela tributação nos mesmos moldes dos residentes, beneficiando da não tributação de 50% dos ganhos.

A tributação das mais-valias imobiliárias mostra-se de extrema complexidade em qualquer país, desde logo pela (in)definição do conceito e suas características particulares, mas também pela obrigação não só de cumprir princípios básicos atinentes a uma determinada legislação fiscal, bem como regras impostas pelo direito comunitário. Justificamos a afirmação anterior, com a análise do regime das mais-valias imobiliárias em Israel. Verificamos que à semelhança de Portugal, os sujeitos passivos tributam todos os rendimentos obtidos dentro ou fora dos seu país e os não residentes apenas os rendimentos obtidos em Israel.

Os israelitas tributam os seus rendimentos com impostos progressivos, contudo não podem englobar o rendimento das mais-valias imobiliárias. O ganho com a mais-valia imobiliária, é sujeito a uma taxa de 25%, independentemente da residência do sujeito passivo. Eram poucos os sujeitos passivos que estavam sujeitos a este imposto, bastava que o sujeito passivo vendesse apenas um imóvel a cada quatro anos que ficava automaticamente isento do imposto da mais-valia imobiliária, sem restrição ao número de imóveis que o vendedor teria em sua posse. Contudo, em 2014 a legislação foi alterada e desde então, os residentes israelitas apenas podem ter um imóvel em sua posse para ter direito à isenção, cumprindo ainda outros requisitos necessários. Se para os residentes esta alteração teve um grande impacto, teve ainda mais para os não residentes, que perderam completamente a possibilidade da isenção deste imposto.

Com base no exposto, respondemos à primeira e segunda questão de investigação, concluindo que Portugal, comparativamente a Israel, tem um imposto sobre a mais-valia imobiliária menos agravado, justificado pela vantagem que detém ao tributar apenas 50% da mais-valia imobiliária obtida na alienação de um imóvel. Contudo Israel, contrapõe-se na

forma mais simplificada na obtenção da isenção deste regime, muito embora a isenção fiscal prevista em Portugal tenha como objetivo cumprir o Princípio Constitucional do Direito à Habitação, o regime português impõe obrigações excessivas, e de difícil concretização, ao sujeito passivo e ao seu agregado familiar.

O investimento israelita em Portugal tem sido algo muito presente nos últimos anos, em 2012 lançou programas de captação ao investimento, como o RNH e o Visto Gold que despertou o interesse de muitos países e Israel não foi exceção. Respondemos à terceira questão de investigação afirmando que apesar do momento atípico que o mundo está a vivenciar percebemos que o investimento imobiliário não tem sofrido grandes consequências e que os israelitas continuam a apostar em Portugal para investir.

Podemos ainda concluir, a partir da entrevista ao CEO de um dos maiores grupos imobiliários a investir na cidade do Porto, que Israel apesar de ter um imposto sobre a mais-valia imobiliária mais gravoso do que o de Portugal, apresenta outros impostos como o IVA, o imposto de selo e a segurança social inferior, sendo assim da opinião de Shlomi Avni que Israel detém um regime fiscal mais favorável.

Apresentamos agora as limitações do trabalho realizado, a primeira limitação pretende-se com a escassez de legislação de Israel disponível, deparamo-nos com um regime fiscal muito fechado onde pouca informação legal é partilhada. A segunda limitação, ainda relacionada com a legislação e artigos relevantes, tem a ver com o idioma da maior parte da informação disponível, o facto de estar em hebraico dificultou e prolongou a interpretação da lei de Israel.

Como recomendação para trabalhos futuros, sugerimos a elaboração deste estudo pós COVID-19 de forma a verificarmos se realmente os investidores estão certos quando afirmam que o mercado imobiliário apenas está em “pausa”, ou se o setor está a sofrer consequências derivadas da pandemia.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

---

- Amorim, J. (2012). Benefícios fiscais em matéria de protecção social. I Congresso Internacional de Ciências Jurídico-Empresariais. Instituto Politécnico de Leiria. Escola Superior de Tecnologia e Gestão. Leiria, pp. 191-224.
- Azevedo, M. E. (2011). As Reformas Fiscais Portuguesas do Seculo XX - Um enfoque analítico. *Lusíada*, 8/9, 161-236.
- Basto, J. (2007). *Incidência Real e Determinação dos Rendimentos Líquidos*. Coimbra: Coimbra Editora.
- Bogdan, R. C. & Biklen, S. K. (1994). *Investigação Qualitativa em Educação. Uma introdução à teoria e aos métodos*. Porto: Porto Editora.
- Brígido, S. F. S. (2009). *A tributação das mais-valias de ações em Portugal em sede de IRS. Análise comparativa com Espanha e Reino Unido*. Dissertação de Mestrado em Contabilidade e Finanças. Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra. Coimbra.
- Cardona, M. C. (2001). Uma Política Fiscal para o Seculo XXI: Contributos para uma Reforma. *Fisco*, 97/98, 21-37.
- CBS. Official Statistics During the Coronavirus (COVID-19) Crisis. Acedido a 11 de junho de 2020 em <https://www.cbs.gov.il/en/Pages/COVID-19.aspx>
- Costa, E. & Bernardo, S. (2006). Reinvestimento do valor de realização de um imóvel. Análise da STOC. *Jornal de negócios*. Acedido a 20 de abril em [http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:TzEpcm - FckJ:www.ctoc.pt/downloads/files/noticias/1160995223\\_AnaliseCTOCJornalNegocios.pdf+&cd=3&hl=pt-PT&ct=clnk&gl=pt](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:TzEpcm - FckJ:www.ctoc.pt/downloads/files/noticias/1160995223_AnaliseCTOCJornalNegocios.pdf+&cd=3&hl=pt-PT&ct=clnk&gl=pt)
- Cruz, M. (2010). *O Sistema Fiscal Português nos Anos 80*. Dissertação de Mestrado em Contabilidade. Instituto Superior de Contabilidade e Administração da Universidade de Aveiro. Aveiro.
- Decreto-Lei n.º 232/84 do Diário da República n.º 160/1984, Série I de 1984-07-12. Presidência do Conselho de Ministros e Ministério das Finanças e do Plano. Acedido a 27 de abril de 2020 em <https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/385991/details/maximized?perPage=100&sort=whenSearchable&sortOrder=ASC&q=Constitui%C3%A7%C3%A3o+da+Rep%C3%BAblica+Portuguesa>

- Decreto-Lei n.º 41969 do Ministério das Finanças - Direcção-Geral das Contribuições e Impostos (1958). Diário do Governo n.º 255/1958, Série I de 1958-11-2. Acedido a 02 de maio de 2020 em <https://dre.tretas.org/dre/39142/decreto-lei-41969-de-24-de-novembro>
- Decreto-Lei n.º 442-A/88 do Ministério das Finanças. Diário da República n.º 277/1988, 1º Suplemento, Série I de 1988-11-30. Acedido a 27 de abril de 2020 em <https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/518992/details/normal?!=1>
- Decreto-Lei n.º 46373 do Ministério das Finanças - Direcção-Geral das Contribuições e Impostos (1965). Diário do Governo n.º 129/1965, Série I de 1965-06-09. Acedido a 27 de abril de 2020 em <https://dre.pt/pesquisa/-/search/294899/details/maximized>
- Despacho n.º 11820-A/2012 do Ministérios dos Negócios Estrangeiros e da Administração Interna, Série II de 2012-09-04. Acedido a 29 de julho de 2020 em <https://dre.pt/web/guest/pesquisa-avancada/-/asearch/1581938/details/maximized?serie=II&search=Pesquisar&ano=2012&perPage=100&types=DR&dreId=711594>
- Despacho n.º 3140/2000 do Ministério das Finanças. Diário da República n.º 33/2000, Série II de 2000-02-09. Acedido a 27 de abril de 2020 em <https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/1695726/details/normal?q=3140%2F2000>
- Duarte, M. M. D. (2018). *O Regime Fiscal dos Residentes Não Habituais*. Dissertação de Mestrado em Direito Fiscal. Faculdade de Direito da Universidade do Porto. Porto.
- Edrew, J. M. (2016). Codification and tax law: On the need for separate sources of income in respect of employee and self-employed taxpayers. *Journal Israel Law Review*, 19, pp. 440-494.
- Forbes. (2019, novembro 28). Bom Porto. Acedido a 01 de junho de 2020 em <https://www.forbespt.com/bom-porto-2/?geo=pt>
- Fortin, M. F. (2003). *O Processo de Investigação: Da concepção à realização* (3ª edição). Loures: Lusociência.
- Gama, J. T. (2007). Terrenos para Construção e Regime Transitório das Mais-valias Imobiliárias em IRS. *Fiscalidade*, 30, 83-108.

- Ghiglione, R. & Matalon, B. (1993). *O inquérito: teoria e prática*. Oeiras: Celta Editora.
- Gomes, R. (2005). *Reorganização empresarial - a empresa familiar (um modelo)*. Pós-graduação em Direito fiscal. Faculdade de Direito da Universidade do Porto. Porto.
- Hickman, K. (2019). From capital gains to tax administration, and everything in between: in honour of Professor Chris Evans. *Journal of Tax Research*, vol. 16, 2, pp. 269-277.
- IMF. (2020, março 20). Acedido a 20 de maio de 2020 em <https://www.imf.org/en/Topics/imf-and-covid19/Policy-Responses-to-COVID-19>
- INE. (2020, julho 09). Inquérito de Conjuntura ao Investimento. Acedido a 30 de julho de 2020 em [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_destaques&DESTAQUES\\_dest\\_boui=415323737&DESTAQUESmodo=2&xlang=pt](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUES_dest_boui=415323737&DESTAQUESmodo=2&xlang=pt).
- KPMG. (2020, julho 22). Israel - Government and institution measures in response to COVID-19. Acedido a 17 de agosto de 2020 em <https://home.kpmg/xx/en/home/insights/2020/04/israel-government-and-institution-measures-in-response-to-covid.html>
- KPMG. (2020, julho 08). Portugal - Government and institution measures in response to COVID-19. Acedido a 17 de agosto de 2020 em <https://home.kpmg/xx/en/home/insights/2020/04/portugal-government-and-institution-measures-in-response-to-covid.html>
- Lei n.º 30-G/2000 da Assembleia da República. Diário da República n.º 299/2000, 3º Suplemento, Série I-A de 2000-12-29. Acedido a 30 de abril de 2020 em <https://dre.pt/pesquisa/-/search/58683382/details/maximized>
- Lei n.º 82-E/2014 da Assembleia da República. Diário da República n.º 252/2014, 2º Suplemento, Série I de 2014-12-31. Acedido a 15 de julho de 2020 em <https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/66022085/details/normal>
- Lousa, M. (2011). Algumas considerações sobre o novo regime fiscal dos residentes não habituais. In P. Otero, F. Araújo, & J. Gama (Orgs), *Estudos em Memória do Prof. Doutor. J.L. Saldanha Sanches* (Vol. 5, pp. 687-699). Coimbra: Coimbra Editora.
- Marcos, R. & Castro, M. (2007). *Orações de Sapiência da Faculdade de Direito: 1856-200*. Coimbra: Imprensa da Universidade de Coimbra.

- Marques, R. (2009). *JusPrático - IRS 2009* (2ª edição). Coimbra: Coimbra editora.
- Martins, A. (2000). A definição do regime tributário das mais-valias: algumas questões a ponderar. Estudos de gestão. *Portuguese Journal of Management Studies*. Vol V, 1.
- Mendes, R. (2011). *O Novo Regime Fiscal do Residente não Habitual - Análise à luz do Princípio da não Discriminação no Direito Europeu*. Dissertação de Mestrado em Direito no ramo de Ciências Jurídico-Económicas. Faculdade de Direito da Universidade do Porto. Porto.
- Merriam, S. (1988). *Case study research in education: A qualitative approach*. San Francisco: Jossey-Bass.
- Moraes, A. P. (2019). *Reinvestimento nas Mais-Valias Imobiliárias. Regime e especialidade em sede de IRS*. Lisboa: Almedina.
- Morais, R. D. (2014). *Sobre o IRS* (3.ª edição). Coimbra: Almedina.
- NBN. Taxation in Israel – General Information. Acedido a 08 de junho de em <https://www.nbn.org.il/aliyahpedia/government-services/taxes-in-israel-and-overseas/taxation-in-israel-general-information/>
- OCC. (2020, junho 12). Modelo 3 - Mais-valias - Não residente. Acedido a 08 de agosto de 2020 em <https://www.occ.pt/pt/noticias/modelo-3-mais-valias-nao-residente/>
- Ofício-Circulado n.º 20 187, de 05 de abril de 2016, Autoridade Tributária – Direção dos serviços do Imposto Sobre o Rendimento de Pessoas Singulares. Acedido a 08 de agosto de 2020 em [https://portal.oa.pt/media/116737/oficio\\_circulado\\_20187\\_2016.pdf](https://portal.oa.pt/media/116737/oficio_circulado_20187_2016.pdf)
- Olman, J. (2016). Capital gains tax in Israel: Understanding the recent changes in mas shevach. Buy it in Israel. Acedido a 03 de setembro de 2020 em [https://www.buyitinisrael.com/guide/capital-gains-tax-in-israel/?\\_cf\\_chl\\_jschl\\_tk\\_=40a8c6e73a899ab6d9d8414afe96e9aaaf179f3a-1596708854-0-ASgy5bQgIv3tFRsswNAZE6ZYh2oZwBBN\\_0NwOTQtALSaMsYzsLa5fXfGMWwkqkh9BXRNWv9yjjyfU9JPRfeufWdIiNrgHpPOFPe1S1qhylj\\_mDh2xxgbYsLPzjeW5j1u2M3stOJcemwavmMvXpoIm6sI1xQNguf1EFpR2n0un64YP2r7NdRB9UunO2Cz0AeSQx2r6-](https://www.buyitinisrael.com/guide/capital-gains-tax-in-israel/?_cf_chl_jschl_tk_=40a8c6e73a899ab6d9d8414afe96e9aaaf179f3a-1596708854-0-ASgy5bQgIv3tFRsswNAZE6ZYh2oZwBBN_0NwOTQtALSaMsYzsLa5fXfGMWwkqkh9BXRNWv9yjjyfU9JPRfeufWdIiNrgHpPOFPe1S1qhylj_mDh2xxgbYsLPzjeW5j1u2M3stOJcemwavmMvXpoIm6sI1xQNguf1EFpR2n0un64YP2r7NdRB9UunO2Cz0AeSQx2r6-)

[u6J6nDu28oCHKQCPgOGIpWjd52N98VT5tY7fQKkmYLPbivtH8RX8QHv0mX  
V3fqEkW0YvHexVDygsVE9pzbX0QbtpdswzPVr1zAvZUozctBbMvLk\\_N9V7h3l  
npTtA](https://www.repositorio.ucp.pt/handle/10400102/10400102)

Palma, F. (2016), *IRS: do modelo constitucional à (in)concretização legal. Uma visão retrospectiva e prospetiva*. Dissertação de Mestrado em Direito. Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. Coimbra.

Portaria n.º 230/2019 das Finanças. Diário da República n.º 139/2019, Série I de 2019-07-23. Acedido a 01 de agosto de 2020 em <https://dre.pt/home/-/dre/123407856/details/maximized>

PWC. (2020, junho 28). Israel - Individual - Taxes on personal income. Acedido a 29 de agosto de 2020 em <https://taxsummaries.pwc.com/israel/individual/taxes-on-personal-income>

Quivy, R. & Campenhoudt, L. C. (1992). *Manual de Investigação em Ciências Sociais*. Lisboa: Gradiva.

República Portuguesa. (2020, janeiro 17). Acedido a 18 de maio de 2020 em <https://www.portugal.gov.pt/pt/gc22/comunicacao/noticia?i=investimento-estrangeiro-com-segundo-recorde-consecutivo-em-2019>

Ribeiro, J. J. (1989). *Reforma Fiscal*. Coimbra: Coimbra Editora.

Rodrigues, C. (2015). *Os Regimes Simplificados de Tributação do Rendimento em Portugal*. Dissertação de Mestrado em Contabilidade e Fiscalidade Empresarial. Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Coimbra. Coimbra.

Sanches, S. (1992). Sobre o Conceito de Mais-valia. *Fisco*, 38/39, 45-54.

Shtotland, I. (2020). How is the Israeli housing market bearing up?. *Jerusalem Post*. Acedido a 10 de setembro de 2020 em <https://www.jpost.com/israel-news/how-is-the-israeli-housing-market-bearing-up-630267>

Silva, O. P. (2015). *A tributação dos residentes não habituais – O caso Português*. Dissertação de mestrado em Contabilidade. Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Aveiro. Aveiro.

- Simões, A. (2000). Ganhos de Capital: Teoria, Política e Doutrina. *Ciência e Técnica Fiscal*, 400, pp. 13-58.
- Vidal, M. J. G. (2017). *Tributação das mais-valias imobiliárias em sede de IRS. Origem, Evolução e Atualidade*. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, Lisboa.
- Walsh, C. (2019). Israel: Changes To The Property Tax Regime In Israel For Foreign Residents. *Mondaq*. Acedido a 12 de setembro de 2020 em <https://www.mondaq.com/property-taxes/766396/changes-to-the-property-tax-regime-in-israel-for-foreign-residents>
- Worx. (2020, abril). Há luz ao fundo do túnel para o imobiliário em Portugal. Acedido a 29 de maio de 2020 em <https://www.worx.pt/pt/noticias/geral/ha-luz-ao-fundo-do-tunel-para-o-imobiliario-em-portugal>
- Worx. (2020, maio). Visão global do mercado imobiliário | Confidencial Imobiliário. Acedido a 29 de maio de 2020 em <https://www.worx.pt/pt/noticias/geral/visao-global-do-mercado-imobiliario-confidencial-imobiliario>
- Xavier, A. (2016). *Direito Internacional Tributário* (2.<sup>a</sup> edição). Coimbra: Almedina.
- Yosef, B. Y. (2014). Tax Exemptions for Foreign Residents Selling their Holiday Apartment in Israel are a Possibility. Dave Wolf. Acedido a 30 de abril de 2020 em <https://www.lawfirmwolf.com/property-in-israel-foreign-residents>



## Apêndice I – Consentimento informado do entrevistado



INSTITUTO  
SUPERIOR  
DE CONTABILIDADE  
E ADMINISTRAÇÃO  
DO PORTO  
POLITÉCNICO  
DO PORTO

My name is Lídia Esteves Alves and i am preparing my Dissertation on the Taxation of Real Estate Capital Gains - A comparison between Portugal and Israel, within the scope of the Master of Accounting and Finance, at the Instituto Superior de Contabilidade e Administração do Porto (ISCAP).

The purpose of this interview is to ascertain the main differences in the taxation of real estate gains between Portugal and Israel, and what leads to the real estate interest of Israelis in Portugal.

If you agree to participate in this interview and authorize the processing of data, sign in the space below.

Date:

The interviewed:

---

Thank you in advance for your attention and availability.

## Apêndice II – Guião da entrevista



INSTITUTO  
SUPERIOR  
DE CONTABILIDADE  
E ADMINISTRAÇÃO  
DO PORTO  
POLITÉCNICO  
DO PORTO

1. Do you consider that the taxation of Israel and Portugal has many differences? Can you talk a little about them?
2. What will be the most favorable tax system?
3. And in terms of exemption in Israel does the reinvestment regime also work like in Portugal? or is there another regime that exempts liabilities at the time of sale?
4. What attracts investors, like you, to come and invest in Portugal?
5. What is more attractive, the regime of non-habitual residents of Portugal, or the gold visa?
6. It was said that the gold visa will possibly end in Portugal, how do you look at it?
7. What tax changes would you like to see in the future?
8. What impact do you think COVID-19 is having or will have on the real estate market? and in your company like this dealing with the whole situation?



# Anexo I – Investimentos Grupo Taga Urbanic

VI | Imobiliário | sexta-feira, 12 de junho 2020



## Entrevista

Vendas a cargo da ERA Porto/Baixa

### Edifício Monte dos Judeus 26 tem reservados mais de metade dos apartamentos

A ERA Porto/Baixa está a comercializar, em exclusivo, o empreendimento Monte dos Judeus 26, um edifício residencial situado no bairro de Miragaia, no centro histórico do Porto. O empreendimento é fruto do restauro de uma casa burguesa centenária, sendo composto por seis apartamentos de tipologias T0 a T2, com varandas, terraços e divisões com muita luz natural. O preço de venda varia entre os 240.000 e os 375.000, sendo a promoção da Taga-Urbanic, um grupo de investidores israelitas. O grupo está ainda a promover dois novos projetos imobiliários na cidade do Porto: o empreendimento João das Regras e Paraíso 49.

Na fase de pré-lançamento, cerca de 66% do empreendimento foi já reservado, estando apenas disponíveis as últimas duas frações no arranque oficial das vendas, com valores entre os 240.000 e os 260.000.

“Os clientes que reservaram os apartamentos são israelitas que investiram no desenvolvimento deste empreendimento e que decidiram ficar com quatro das seis frações disponíveis”, destaca Paulo Branco, diretor comercial da ERA Porto Baixa.

Acrescenta que a aquisição de ambas as frações qualifica o cliente estrangeiro para a candidatura a autorização de residência (Visto Gold).

#### Vista sobre o Rio Douro

O edifício Monte dos Judeus 26 oferece uma vista para o Rio Douro e outros pontos históricos da cidade, assim como se situa a 30 metros das recém-construídas escadas rolantes de Miragaia, que ligam a Ribeira à costa alta da cidade. A fachada é caracterizada pelos típicos azulejos portugueses, tendo o empreendimento sido adaptado e ampliado para servir a procura do cliente atual, oferecen-



Os apartamentos do Edifício Monte dos Judeus 26 aliam o conforto contemporâneo com a história das suas paredes e beleza das suas vistas.

do conforto, modernidade e acabamentos de alta qualidade.

O edifício original, construído no final no séc. XIX, é um elemento notável da arquitetura da época, inserido na Área de Reabilitação Urbana de Miragaia e na Zona Histórica, constituído por 4 pavimentos, rés-do-chão, 1º e 2º piso e águas furtadas, apresentando-se com 3 frentes e 2 logradouros, um virado a nascente à cota do rés-do-chão e um outro mais elevado voltado a norte.

Os apartamentos aliam o conforto contemporâneo com a história das suas paredes e beleza das suas vistas. As ruas Monte dos Judeus e adjacente rua da Bandeirinha tornaram-se em anos recentes duas artérias preferenciais da cidade para clientes investidores portugueses ou estrangeiros que procuram investir ou estabelecer

residência em Portugal. A isto não será alheio o facto de esta ser uma das zonas mais privilegiadas da cidade em termos de vistas, por se situar no alto de uma colina, a 5 minutos a pé do centro da cidade, em completa harmonia com o entorno histórico, que parece estar

cristalizada no tempo e que confere aos seus moradores uma experiência verdadeira e única.

O projeto Monte dos Judeus 26 está ainda em fase de construção, mas antecipa-se que os apartamentos sejam entregues em abril 2021.

#### ERA Porto Baixa com carteira diversificada

De acordo com Paulo Sousa, franquiado da ERA Porto Baixa/Centro, com lojas na Praça Gomes Teixeira 10 e Rua da Boavista 893 – com uma área de angariação correspondente à União de Freguesias do Centro Histórico (Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória) –, tem uma carteira de imóveis diversificada, destacando-se

para venda apartamentos e moradias (60%), prédios para reabilitar (20%) e lojas e escritórios (17%). Ao nível de disponibilidade de apartamentos e moradias, as tipologias mais frequentes são os T1 (32%), seguidos dos T2 (23%), T0 (19%), T3 (17%) e T4 e superiores (9%). Desta oferta, cerca de 2/3 são novos ou reabilitados. Do universo de imóveis disponíveis 77% são para venda, 14% para arrendamento e 9% para trespasses.

## Grupo israelita Taga Urbanic concretizou mais de 15 aquisições no Porto e arredores

Enquanto segunda maior cidade portuguesa, que combina harmoniosamente o contemporâneo com o antigo e conhecida mundialmente pelos seus vinhos e paisagens, o Porto possui infraestrutura, qualidade de vida, potencial turístico, segurança, boas universidades e fácil acesso ao resto do mundo que o tornam muito atraente para quem deseja investir, sejam portugueses ou estrangeiros

que desejam estabelecer uma residência. Com isso em mente, o grupo Taga Urbanic “já realizou mais de 15 aquisições imobiliárias no Porto e arredores, com o objetivo de expandir ainda mais os investimentos em Portugal”, refere ao Imobiliário, Asaf Baum COO do grupo Taga Urbanic.

De acordo com o responsável, “o grupo Taga Urbanic foi criado por experientes promotores imobiliá-

rios internacionais, com um histórico de milhares de unidades em dezenas de projetos, espalhados por três continentes, nas últimas três décadas”.

O grupo estabeleceu uma operação local em Portugal que “inclui profissionais experientes em todas as áreas relacionadas com o sector imobiliário, como arquitetos, advogados e economistas, considerando que Portugal será um país im-

portante e significativo no portfólio de investimentos do grupo nos próximos anos”, destaca.

O escritório local do grupo Taga Urbanic permitiu a aquisição e gestão destes projetos nos dois primeiros anos de operação do grupo no país. “O próximo marco”, frisa Asaf Baum, “é estabelecer várias centenas de unidades habitacionais adicionais em Porto e Vila Nova de Gaia nos próximos anos”.

