

CASOS PRÁTICOS

PATRIMÓNIO

FORMAÇÃO STI OUTUBRO/NOVEMBRO 2017

SOCIEDADES QUE POSSUEM BENS IMÓVEIS

A “Sociedade ZY, Lda.”, que possui um imóvel, é constituída por dois sócios, “A” e “B”, cada um com uma quota de 50%.

O sócio “B” aliena 45% da sua quota a “C”, **casada** com “A” **no regime de separação de bens**.

Há sujeição a algum imposto ?

SOCIEDADES QUE POSSUEM BENS IMÓVEIS

A “Sociedade ZY, Lda.”, que possui um imóvel, é constituída por dois sócios, “A” e “B”, **casados em comunhão de adquiridos**, cada um com uma quota de 50%.

Há sujeição a IMT para “A” ou para “B”?

SOCIEDADES QUE POSSUEM BENS IMÓVEIS

Na realização do capital social da sociedade “X”, **sociedade civil sem personalidade jurídica**, cada um dos 3 sócios entrou com os seguintes bens:

- “A” - imóveis rústicos com o VPT de 120.000€;
- “B” - imóveis urbanos com o VPT de 100.000€
- “C” - 100.000 € em numerário.

Os imóveis de “A” e “B” foram inscritos no ativo da sociedade com o mesmo valor, cada um: 120.000€

Por este ato é devido Imposto ?

SOCIEDADES QUE POSSUEM BENS IMÓVEIS

Na realização do capital social da sociedade “X”, **sociedade civil com personalidade jurídica**, cada um dos 3 sócios entrou com os seguintes bens:

- “A” - imóveis rústicos com o VPT de 120.000€;
- “B” - imóveis urbanos com o VPT de 100.000€
- “C” - 100.000 € em numerário.

Os imóveis de “A” e “B” foram inscritos no ativo da sociedade com o mesmo valor, cada um: 120.000€

Por este ato é devido algum imposto?

SOCIEDADES QUE POSSUEM BENS IMÓVEIS

A sociedade X, SA vai fundir-se com a sociedade Y, SA em setembro
A sociedade “X”, possui no seu ativo imobilizado 4 imóveis urbanos com VPT de € 163.482.967.

Os imóveis foram inscritos na contabilidade da sociedade Y pelo valor de € € 150.000.000.

Por este ato é devido algum imposto ?

PROCURAÇÃO A SÓCIO

Em maio “X, Lda” outorga com “B”, seu sócio com 53 % de capital social, procuração irrevogável conferindo-lhe poderes de alienação de 24% de partes sociais.

A X, Lda para além do edifício sede que tem o VPT de 275.000€ e está inscrito na contabilidade pelo mesmo valor, possui dois terrenos para construção, também inscritos na respetiva matriz, cada um com o valor de € 160.000 e na contabilidade por € 180,000.

Em agosto foi celebrado “B” adquire os 25% de quotas, tendo dado como contrapartida € 289.000 e um automóvel com o valor de mercado de 40.000€. Ficou ainda responsável pelo pagamento de uma hipoteca, que onerava o prédio, no valor de 90.000€.

Alguma destas situações está sujeita a Imposto?

PRÉDIOS PARA REVENDA

1. *X Lda.* tem por objeto social a aquisição de prédios para venda, exercendo-a sem interrupção desde 2006 e tem a sua situação tributária regularizada.

Em 2016 adquiriu a uma empresa financeira um prédio urbano, em propriedade plena, destinado a habitação e acabado de inscrever na matriz pelo VPT de € 300.000, pelo qual pagou o preço de € 320.000.

2. Dois meses após a aquisição, arrendou, por € 900/mês, o imóvel a BBCC que o destinou a habitação própria.

3. Em 20.10.2017 vendeu, por € 410.00, o prédio à empresa *Y Lda.* que se dedica à venda de prédios adquiridos para esse fim, exerceu em 2016 a atividade e inscreveu já o prédio como mercadoria na sua contabilidade, tendo por pagar a segurança social dos meses de fevereiro a agosto.

4. Imediatamente após a aquisição vai constituir o prédio em propriedade horizontal.

Que consequências fiscais têm as situações descritas?

CONTRATO PROMESSA CLÁUSULA DE LIVRE CEDÊNCIA

A sociedade **XSD, SA**, celebrou com a **CONSTRÓI,LDA**, um contrato de promessa de compra e venda, relativo a um edifício de habitação, no qual existe uma clausula que permite à **XSD,SA**, ceder a sua posição de adquirente a terceiro.

O valor do contrato definitivo é de € 400,000, tendo a **XSD,SA** dado sinal no valor de € 30,000 à **CONSTRÓI,LDA**.

Um mês após a celebração do contrato de promessa, a **XSD, SA** entrega à **CONSTRÓI,LDA** mais € 10,000.

Três meses depois, a **XSD, SA**, cede a sua posição à **EURODOLAR,SA** por € 60,000.

Quatro meses depois o edifício é avaliado pelo valor global de € 420.000.

Seis meses depois a **EURODOLAR,SA** celebra a escritura de compra e venda com a **CONSTRÓI,LDA** pelo valor constante do contrato.

Diga que imposto ou impostos são devidos e por quem