



**ESTELA GUERRA  
E CAROLINA FRANÇA BARREIRA**  
Advogadas da Macedo Vitorino e  
Associados

## Venda de imóveis “à la française”

Bruno Simão

**O**s últimos tempos têm sido marcados pela vaga de franceses que têm escolhido Portugal para viver, conduzindo a um boom no investimento imobiliário nacional. Esta invasão francesa levou-nos à descoberta do que se fazia por lá, no ramo imobiliário, e guiou-nos ao encontro da venda contra renda vitalícia, uma modalidade de venda de imóveis com vasta adesão em França, mas praticamente desconhecida no nosso país e cuja celebração é possível em moldes semelhantes ao que sucede em terras gaulesas.

Basicamente, a venda contra renda vitalícia consiste na venda de um imóvel contra o pagamento da totalidade ou de parte do preço sob forma de renda vitalícia. Esta figura assume duas modalidades: com ocupação e livre.

Na nossa opinião, é a modalidade com ocupação que revela maior interesse, permitindo ao vendedor alienar o seu imóvel, mas continuar a habitá-lo até falecer, ao abrigo do direito de usufruto ou do direito de uso e habitação e receber o pagamento do preço sob a forma de renda vitalícia como contrapartida da venda. Assumindo esta modalidade, a venda contra renda vitalícia torna-se especialmente atrativa para pessoas de idade avançada que precisam ou desejam obter um complemento de reforma, sem terem de abandonar a sua casa. Por outro lado, existe a chamada modalidade livre que permite ao comprador dispor, de imediato, do imóvel como se tratasse de uma compra “normal”, beneficiando o vendedor do pagamento do preço sob a forma de renda vitalícia.

A principal característica da venda contra renda vitalícia é, sem dúvida, o facto de o comprador pagar ao vendedor o preço sob forma de renda até ao falecimento do vendedor. Assim, esta figura contratual revela-se algo “soturna” pois tem por base uma “aposta” sobre a longevidade do vendedor: o comprador tem interesse em que o vendedor não viva durante mais anos do que



aqueles que tiver previsto aquando da celebração do contrato, porque se tal acontecer, o negócio acarreta um prejuízo para o comprador que se obrigou a pagar uma renda vitalícia ao vendedor.

Saliente-se que a concessão de benefícios ao vendedor, no âmbito do imposto sobre o rendimento, é das principais razões, se não a principal, que conduz à grande adesão a esta figura em França. Uma pessoa que decida vender a sua casa contra a renda vitalícia vê as suas rendas tributadas após uma dedução fiscal que varia consoante a sua idade no momento da venda. À medida que a idade do vendedor é mais avançada no momento da venda, a renda vitalícia a receber é menos tributada, o que potencia, uma vez mais, que esta seja um negócio muito atrativo para pessoas refor-

madas.

Por cá, apesar de não existir qualquer dedução específica, parece defensável, embora dependendo da interpretação que a Autoridade Tributária venha a fazer das normas gerais aplicáveis, que se possa abater ao valor das rendas a parte correspondente à parte do preço paga inicialmente. Por outras palavras, apenas seria tributada a parte relativa ao pagamento inicial, se houver, e a parte da renda vitalícia no valor que exceda o preço acordado pela venda do imóvel; não sendo tributado o valor pago como renda vitalícia até ao montante acordado como preço de venda do imóvel. Veja-se, a título de exemplo, a seguinte hipótese: um casal com 68 anos vende o seu apartamento com valor patrimonial tributário de 150 mil eu-

ros ao seu neto. Como contrapartida, o neto pagará 100 mil euros na data da escritura e uma renda vitalícia de 500 euros por mês. Na nossa opinião, o valor de rendas vitalícias de 50 mil euros recebidas pelos vendedores não serão tributadas, sendo somente o excedente deste valor tributado em sede IRS (categoria H).

Em face do exposto e na sequência da invasão francesa no imobiliário português, acreditamos que a chegada da venda contra renda vitalícia a Portugal está para breve, assumindo-se como um novo desafio para o investimento imobiliário nacional. ■

**Este artigo foi redigido ao abrigo do novo acordo ortográfico.**