

A large, semi-transparent, light blue logo consisting of the letters 'MVA' in a bold, serif font, positioned on the left side of the slide. The background features a view of Earth from space with a bright sunburst effect.

VENDA CONTRA RENDA VITALÍCIA

É POSSÍVEL EM PORTUGAL



MACEDO VITORINO & ASSOCIADOS
Sociedade de Advogados, RL

Introdução

O envelhecimento crescente da população europeia conduz à necessidade de adaptação a vários níveis, de entre os quais se destaca o ramo imobiliário.

Neste âmbito, a venda contra renda vitalícia apresenta-se como uma modalidade de venda de imóveis com potencial de desenvolvimento nos próximos anos uma vez que tem como principais visados os vendedores de idade avançada que pretendem assegurar um rendimento complementar à reforma.

A venda de um imóvel contra o pagamento de uma renda vitalícia consiste, essencialmente, na transferência da propriedade para um terceiro que se compromete a pagar uma renda vitalícia ao vendedor.

O contrato é celebrado tendo por base uma aposta sobre a longevidade do vendedor uma vez que o comprador deve pagar ao vendedor uma renda até à data do falecimento deste que as partes desconhecem na data da transação. Por essa razão, caracteriza-se por ser um contrato aleatório, apresentando, simultaneamente, uma oportunidade de ganho e um risco de perda.

Assim, caso o vendedor não viva durante muito tempo o comprador poderá obter um ganho. Caso, porém, o vendedor viva durante mais tempo do que o comprador estaria a prever, o contrato pode implicar uma perda.

Esta modalidade de venda de imóveis é muito frequente em França. Estima-se que são realizadas 6 a 10 000 vendas contra renda vitalícia por ano o que equivale a uma venda contra renda vitalícia por cada 100 vendas de imóveis realizadas no território francês.

Com a presente apresentação pretende-se divulgar a existência da venda contra renda vitalícia, uma modalidade de venda de imóveis muito pouco divulgada em Portugal. Numa primeira parte da presente apresentação faremos uma exposição do regime da venda contra renda vitalícia, tal como conformado no sistema francês, entrando-se, de seguida, numa breve apresentação de uma proposta de adaptação desta modalidade de venda ao ordenamento jurídico português.

Venda contra renda vitalícia em França

Existem duas modalidades de venda contra renda vitalícia:

Com ocupação: o vendedor vende o imóvel mas continua a habitá-lo até falecer e, em contrapartida da venda, o comprador paga ao vendedor uma renda vitalícia. As faculdades conferidas ao vendedor variam caso:

- i. O vendedor mantenha o usufruto, continua a poder dispor do imóvel para o habitar ou para o arrendar; ou
- ii. O vendedor mantenha apenas o direito de uso e habitação, continua a ocupar o imóvel mas apenas para satisfação das suas necessidades pessoais e da sua família.

Livre: o comprador dispõe do bem na totalidade, podendo habitá-lo ou arrendá-lo, suporta os encargos e as despesas de conservação e é responsável pelo pagamento dos impostos devidos enquanto proprietário. Em contrapartida, o vendedor beneficia do pagamento do preço resultante da alienação do imóvel sob forma de renda vitalícia.

A venda contra renda vitalícia sujeita-se às mesmas formalidades que uma venda normal de um bem imóvel.

Geralmente, o comprador realiza o pagamento do preço da venda nos seguintes termos: (i) uma parte do capital no momento da celebração do contrato de compra e venda (*bouquet*) e (ii) uma renda vitalícia paga pelo comprador. Como o valor pago no momento da celebração do contrato é deduzido ao montante da renda, quanto mais elevado for o montante pago no momento da compra, mais baixo será o montante da renda. O equilíbrio entre o valor pago no momento da celebração do contrato e a renda é livremente acordado entre as partes.

O preço da venda do imóvel contra renda vitalícia depende essencialmente do valor do imóvel e da modalidade de venda. Assim, o preço do imóvel sofre uma diminuição em virtude do usufruto ou do uso e habitação que caberá ao vendedor.

O cálculo da renda vitalícia a pagar pelo comprador ao vendedor é realizado tendo em conta vários fatores, designadamente (i) o valor de mercado do imóvel, (ii) a existência ou não de um direito de uso e habitação ou de um usufruto por parte do vendedor; (iii) a existência ou não de um pagamento inicial e o seu montante e (iv) a idade e o sexo do vendedor, fatores que permitem determinar a sua esperança de vida.

Para que o vendedor consiga manter o seu poder de compra, este contrato pode prever uma indexação anual do valor da renda (indexação convencional). Caso contrário, a renda será aumentada anualmente nos termos da lei (indexação legal).

Regime fiscal francês

Em França, o regime fiscal favorável da venda contra renda vitalícia conduz à grande adesão a esta modalidade de venda. O regime fiscal revela-se particularmente aliciante para o vendedor no que respeita à tributação da renda vitalícia, como veremos.

- **Fiscalidade relativa à renda vitalícia**

As rendas recebidas pelo vendedor são tributadas a título de rendas vitalícias.

A renda vitalícia é tributada ao vendedor após uma dedução fiscal que varia consoante a sua idade no momento da venda.

Segundo uma tabela fixada pela Administração Tributária francesa, a dedução fiscal a realizar sobre a parte tributável da renda vitalícia é de 70% se o vendedor tiver mais de 70 anos, 60% se tiver idade entre os 60 e os 69, 50% entre os 50 e os 59 anos, 30% se tiver idade abaixo dos 50 anos. Assim, verifica-se que, à medida que a idade do vendedor é mais avançada no momento da venda, a renda vitalícia a receber é menos tributada em sede de imposto sobre o rendimento francês.

Exemplo: Uma pessoa de 75 anos vende o seu apartamento no regime de venda contra renda vitalícia e recebe uma renda vitalícia anual de € 10.000,00. No que diz respeito à renda vitalícia recebida, só se considerará rendimento tributável do vendedor € 3.000,00, ou seja, 30% de €10.000,00.

O comprador não beneficia de qualquer vantagem fiscal relativa ao pagamento da renda vitalícia ao vendedor.

- **Fiscalidade relativa à transmissão da propriedade**

O comprador suporta o pagamento do imposto correspondente ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas ("IMT") em Portugal (*droits d'enregistrement*) sobre o preço global decorrente da venda do imóvel, incluindo o montante da renda. Por outro lado, é sobre o vendedor que recai o imposto sobre as mais-valias imobiliárias.

- **Impostos locais**

Na modalidade da venda contra renda vitalícia com ocupação, importa destacar a forma como é repartida a responsabilidade pela liquidação dos impostos locais entre o comprador e o vendedor.

Como continua a habitar o imóvel, o vendedor é responsável pela liquidação da *taxe de habitação (taxe d'habitation)*. Este imposto não tem correspondência no ordenamento jurídico português. O comprador, por seu lado, como é o proprietário do imóvel, suporta o pagamento do imposto correspondente ao Imposto Municipal sobre Imóveis (*taxe foncière*). Contudo, em virtude de não ocupar o imóvel, o comprador beneficia do reembolso da taxa sobre a recolha de resíduos domésticos existente em França.

Venda contra renda vitalícia em Portugal

Em Portugal não existe a figura jurídica da venda contra renda vitalícia. Todavia, é permitido ao vendedor continuar a habitar o imóvel através de um direito de usufruto ou de uso e habitação, e receber o pagamento do preço sob a forma de renda vitalícia como contrapartida da venda do imóvel (modalidade "com ocupação"). Por outro lado, é também possível acordar numa modalidade de venda em que o comprador, após a compra, habita de imediato o imóvel mediante o pagamento do preço sob a forma de renda vitalícia (modalidade "livre").

Esta modalidade de venda é pouco frequente em Portugal, ocorrendo, na maioria dos casos, entre pessoas idosas e familiares destas. Contudo, nada impede que seja também uma alternativa para quem está numa situação financeira complicada, conseguindo, deste modo, continuar a habitar o imóvel e liquidar o empréstimo.

O preço de venda do imóvel deverá apresentar-se abaixo do valor de mercado, por forma a compensar o comprador do período de espera até a casa ficar livre.

O pagamento do imóvel poderá ser: (i) mediante o pagamento de uma parte do valor no momento da celebração do contrato e o restante pago sob a forma de renda vitalícia; ou (iii) a título de renda vitalícia a pagar pelo comprador até atingir o valor acordado ou até o vendedor morrer.

No que concerne ao prazo de vigência do usufruto/uso e habitação, as partes podem convencionar que será vitalício (extinguindo-se pela morte do vendedor) ou fixar um prazo de duração.

A escolha desta modalidade de venda permite que as partes fixem os direitos e obrigações do usufrutuário/usuário no título constitutivo. Caso contrário, aplicar-se-á o regime legal do usufruto ou do uso e habitação à relação contratual.

Do regime legal decorre que as reparações ordinárias, necessárias à conservação do imóvel, bem como as despesas de administração, são da responsabilidade do vendedor usufrutuário/usuário.

Por seu turno, as reparações extraordinárias encontram-se por regra a cargo do comprador, tendo apenas o vendedor usufrutuário/usuário a obrigação de comunicar atempadamente ao comprador a sua necessidade. Estas reparações poderão ser suportadas pelo vendedor usufrutuário/usuário caso se tornem necessárias por má administração deste.

O pagamento de impostos e encargos anuais, como por exemplo o Imposto Municipal sobre Imóveis e a taxa de conservação de esgotos, são suportadas pelo vendedor usufrutuário e usuário.

Regime fiscal português

Em Portugal não existe um regime tributário específico sobre o regime da venda contra renda vitalícia, pelo que os benefícios fiscais verificados no regime francês não se verificam em Portugal. Ainda assim, parece resultar do Código do Impostos sobre o Rendimento das Pessoas Singulares ("CIRS") que, quando as rendas vitalícias compreendam importâncias pagas a título de reembolso de capital (*in casu* o valor correspondente à compra do imóvel), a parte correspondente ao capital não é tributada.

Exemplo: Um casal com 68 anos vende o seu apartamento ao seu neto, cujo valor patrimonial tributário é de €150.000,00. Como contrapartida, o neto paga €100.000,00 na data da escritura mais uma renda vitalícia de €500,00 mensais. O valor de rendas vitalícias de €50.000,00 recebidas pelo vendedor não serão, na nossa opinião, tributadas em sede IRS, sendo somente o excedente deste valor tributado em sede IRS (categoria H).

Do lado do comprador, estabelece-se que este suporta o valor de IMT que incidirá sobre o valor patrimonial tributário do imóvel ou, se superior, sobre o valor atual das rendas (acrescido de qualquer valor pago aquando da transmissão). O valor atual das rendas é determinado pela aplicação ao produto da renda anual por 20 das percentagens previstas na tabela à direita, que são tanto maiores quanto menor for a idade do vendedor.

Idade	Percentagem a deduzir
Menos de 20 anos	80%
Menos de 25 anos	75%
Menos de 30 anos	70%
Menos de 35 anos	65%
Menos de 40 anos	60%
Menos de 45 anos	55%
Menos de 50 anos	50%
Menos de 55 anos	45%
Menos de 60 anos	40%
Menos de 65 anos	35%
Menos de 70 anos	30%
Menos de 75 anos	25%
Menos de 80 anos	20%
Menos de 85 anos	15%
85 ou mais anos	10%

Comparação da figura em França e em Portugal

A venda contra renda vitalícia é uma modalidade de venda muito frequente em França e encontra-se prevista e regulada no Código Civil francês.

Já em Portugal esta modalidade de venda de imóveis tem pouca adesão e não se encontra prevista na lei.

Contudo, tal não impede a celebração de um negócio com os elementos característicos da venda contra renda vitalícia, sendo permitido ao vendedor alienar o imóvel e manter o direito a habitá-lo, através de um direito de usufruto ou de uso e habitação, e receber o pagamento do preço sob a forma de renda vitalícia como contrapartida da venda do imóvel.

Em ambos os países, a venda contra renda vitalícia sujeita-se às mesmas formalidades que uma venda normal de um imóvel e as partes têm liberdade para fixar os termos e condições do negócio, assim como os direitos e as obrigações que cabem ao vendedor e ao comprador.

É no que respeita o tratamento fiscal que existem maiores disparidades quanto ao regime da venda contra renda vitalícia em França e em Portugal.

Em França, são concedidos benefícios ao vendedor no âmbito do imposto sobre o rendimento, sendo a renda vitalícia a receber menos tributada à medida em que a idade do vendedor é mais avançada no momento da venda.

Em Portugal, não existe qualquer dedução específica na tributação das rendas vitalícias, todavia a lei parece prever a possibilidade de abater ao valor das rendas a parte correspondente ao reembolso de capital.

Enquanto em França visa-se promover a venda contra renda vitalícia, concedendo-se incentivos ao vendedor para recorrer à venda do seu imóvel através desta modalidade, e promovendo esta figura como rendimento complementar à reforma, em Portugal esta figura não mereceu, até ao momento, um tratamento especial.

The background features a view of Earth from space, showing the curvature of the planet and a bright sun flare in the upper center. Several large, semi-transparent, dark blue geometric shapes, resembling stylized 'V' or 'X' characters, are overlaid on the image. The letters 'IWM' are prominently displayed in a large, white, serif font on the left side.

IWM

SOBRE NÓS

A nossa experiência em imobiliário

No mercado global e competitivo dos dias de hoje, a Macedo Vitorino & Associados presta assessoria jurídica a clientes nacionais e estrangeiros em matérias de direito imobiliário e planeamento urbanístico. Estabelecemos relações estreitas de correspondência e parceria com algumas das mais prestigiadas sociedades de advogados internacionais da Europa, dos Estados Unidos e da Ásia, o que nos permite prestar aconselhamento em operações internacionais de forma eficaz.

A Macedo Vitorino & Associados foi recomendada pela publicação "The European Legal 500" pela sua experiência em treze das dezoito áreas analisadas pelo directório internacional, nomeadamente em "Banking and Finance", "Capital Markets", "Project Finance", "Tax", "Real Estate", "Telecoms" and "Litigation".

A actuação da Macedo Vitorino & Associados é ainda destacada pela IFLR 1000 em todas as áreas analisadas em Portugal, nomeadamente em "Project Finance", "Corporate Finance" e "Mergers and Acquisitions". A Chambers and Partners destaca a Macedo Vitorino & Associados em "Banking", "Corporate" e "Litigation", entre outras áreas.

A nossa experiência em imobiliário é reconhecida no mercado. O nosso grupo de direito imobiliário e planeamento urbanístico tem participado em operações de compra e venda de prédios rústicos e urbanos, no desenvolvimento de projetos de construção de centros comerciais, prédios para habitação ou serviços e ainda em projetos agrícolas de grande dimensão.

Prestamos apoio jurídico em todo o tipo de operações do sector imobiliário, nomeadamente:

- Aquisição e venda;
- Financiamento; e
- Construção e licenciamento.

Se quer saber mais sobre a Macedo Vitorino & Associados por favor visite o nosso site em www.macedovitorino.com.

Esta informação é de carácter genérico, pelo que não deverá ser considerada como aconselhamento profissional. Caso seja cliente da Macedo Vitorino & Associados e necessite de aconselhamento jurídico sobre estas matérias, por favor contacte-nos:

Tel.: (351) 21 324 1900 – Fax: (351) 21 324 1929

Email: mva@macedovitorino.com



IWM

Rua do Alecrim 26E | 1200-018 Lisboa | Portugal
Tel.: +351 213 241 911 | Fax: +351 213 241 929
www.macedovitorino.com