

NEGÓCIOS E EMPRESAS**Emirates aterrou A380 em Beirute**

O A380 da Emirates aterrou em Beirute, no Aeroporto Internacional de Beirute - Rafic Hariri (BEY), contribuindo para um marco histórico na aviação para o Líbano e o seu "hub". A aterragem demonstrou que o aeroporto apresenta todas as condições para receber o A380, o maior avião comercial de passageiros do mundo.

Grupo Adecco lança "CEO por um mês"

Até 17 de abril, os jovens que estão a ingressar no mercado de trabalho podem candidatar-se ao programa "CEO por um mês", promovido pelo Grupo Adecco. Esta iniciativa internacional vai na sua 5ª edição. Além da experiência única, o finalista ganha uma bolsa de estudo no valor de 2500 euros para aplicar na sua formação.

**Casos da Vida Judiciária****JOÃO LUZ SOARES**

Advogado

Raposo Subtil e Associados, Sociedade de Advogados (membro fundador da RSA LP – Rede de Serviços de Advocacia de Língua Portuguesa)



A "venda" do sinal e as permutas técnicas: o que está a tirar o sono à Autoridade Tributária?

O crescimento do mercado imobiliário, feito, resta saber, em que bases e premissas, apresentou um conjunto de oportunidades de investimento que, avançadas primariamente em capitais estrangeiros, acabaram, no entanto, por despertar a atenção dos agregados familiares nacionais. De facto, se havia um lastro histórico de consideração do investimento imobiliário como um patamar seguro de mobilização de poupanças, a hiper mobilidade do mercado acabou por transformar o bonus pater familiae no mais arguto investidor, sendo que, no fundo, todos nós temos o latente desejo de ser o próximo Kevin O'Leary. Isto para dizer que, longe de tais realidades, a verdade é que esta ambiência potenciou, também, condutas on the edge de maximização dos lucros e minimização dos custos.

Obviamente que tais sinergias, num patamar puramente fiscal, sempre nos remeteriam para um âmbito de discussão e distinção entre segmentos

Com estes passos, surgem, naturalmente, algumas situações, trends imobiliárias características, que acabam por se vulgarizar e difundir. De entre os fenómenos recorrentes, daremos aqui apenas nota de dois. Começemos pela comumente designada "venda do sinal" que começa a ter alguma expressão, nomeadamente no caso das compras e vendas de imóveis em planta. O procedimento é simples. O comprador inicial (primeiro comprador) de uma casa ainda em planta, opta, posteriormente, por ceder a posição contratual no contrato promessa de compra e venda a um terceiro, por um valor obviamente superior ao sinal pago. Assim, uma primeira nota para realçar o óbvio: que este procedimento é, juridicamente, apenas e só uma cedência da posição contratual. Uma segunda nota no sentido de realçar que os contratos promissas de aquisição e alienação de imóveis que contêm a previsão de uma cláusula de cedência da posição contratual do, in casu, promitente-comprador a terceiro, acabarão por

outro bem imóvel, com redução substancial dos valores devidos a título de Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT) e Imposto de Selo (IS). A permuta técnica é, só, um passo subsequente de operacionalização e sofisticação.

Imaginemos, simplificada, que o sujeito A é proprietário do imóvel y. O sujeito B é proprietário do imóvel z. O sujeito A pretende adquirir o imóvel z. Sendo que um terceiro, aqui sujeito C, pretende comprar o imóvel de A (imóvel y). Os sujeitos A e B fazem uma permuta entre os seus imóveis sendo que, imediatamente a seguir a tal permuta, ou mesmo de forma concomitante, o sujeito B vende já o imóvel y ao interessado C. O objectivo é simples. O sujeito A não paga o IMT devido pela sua aquisição do imóvel z, sendo que terá apenas que pagar sobre a diferença de valor entre os imóveis X e Y, obtendo aqui significativa vantagem, sendo que para os outros sujeitos tal operação acaba por ser irrelevante. Tal procedi-

"Estes loopholes legais, estandardizados pelo uso, acabam por ser solicitados pela crescente falta de oferta de qualidade do mercado, e pelas suas exigências de crescimento (...), mas sobretudo por uma inclinação quase natural (e cultural) para cortar caminhos (...). No meio de evasão e elisão, fica AT, com mais um desafio em encontrar políticas tributárias que possam adequar-se e acompanhar este ritmo frenético de desenvolvimento"

de evasão e elisão fiscal. Obviamente, também, que quando falamos em elisão fiscal, ou em procedimentos de tax avoidance estamos a referir-nos a práticas eminentemente válidas, em que existe um estudo de planeamento jurídico e económico, sempre de acordo com as práticas legais do ordenamento jurídico em causa, para reduzir a carga fiscal e tributária. Na evasão fiscal, pelo contrário, estaremos a falar de meios ilícitos para um determinado contribuinte se furtar ao pagamento de impostos devidos. Aqui, sublinhe-se, o desafio está precisamente em saber quais as fronteiras entre tais realidades e, claro está, in casu, se determinado comportamento constitui, ou não, evasão ou elisão. E aquele quadro do mercado imobiliário acabou por fazer com que tal distinção, ou, pelo menos, avaliação e recondução seja essencial.

consustanciar um facto tributário sujeito a IMT. O nó sensível de tal procedimento encontra-se nas mais-valias realizadas com a cedência, através da diferença entre o sinal pago, e valor posteriormente realizado com aquela operação. E é precisamente aqui que a AT vai perdendo o sono, sendo necessário realçar que a expressão de "venda" do sinal já atesta um lado mercantilista que não é despreciando. Assim, também aquela mais-valia sempre terá que ser objecto de tributação, em sede, neste caso, e em princípio, de IRS.

Outro dos casos em voga passa pela chamada permuta técnica, sendo que tal procedimento é muitas vezes proposto pelas próprias agências imobiliárias. A aposta no "mercado" das permutas não é nova, sendo que existem inclusive bolsas de permuta onde se procura o match entre proprietários, numa troca de um bem imóvel por

mento é assegurado através de contratos promessa cruzados, que tendem a assegurar as expectativas das partes. Estes loopholes legais, estandardizados pelo uso, acabam por ser solicitados pela crescente falta de oferta de qualidade do mercado, e pelas suas exigências de crescimento (com turismo e investidores estrangeiros como combustível), mas sobretudo por uma inclinação quase natural (e cultural) para cortar caminhos, e facilitar atalhos. No meio de evasão e elisão, fica a AT, com mais um desafio em encontrar políticas tributárias que possam adequar-se e acompanhar este ritmo frenético de desenvolvimento. O ponto, aqui, é o de sinalizar este crescimento como potenciador de situações limites, possivelmente contra legem, que detém o delineado risco de se exponenciar e multiplicar sem o acompanhamento devido do legislador.

**JOSÉ MARTINO**

Empresário e consultor agrícola
josemartino.blogspot.pt

Isto sim, devia ser um desígnio nacional!

Ao longo destes mais de 10 anos de intervenção pública regular, há temas que são recorrentes na minha análise e reflexão sobre o estado da agricultura em Portugal e as medidas que deviam ser tomadas para melhorar este setor económico.

Uma dessas medidas tem a ver com a necessidade de colocar no Orçamento de Estado um montante de 300 milhões de euros para financiar todas as candidaturas dos jovens agricultores cujos projetos forem aprovados. Acredito nesta causa e nesta luta, porque acredito que este apoio aos jovens agricultores teria um retorno imediato em mais desenvolvimento económico, mais emprego, mais riqueza, mais receita fiscal, menos incêndios, mais ordenamento territorial. Ou seja, menos despesa pública!

Há cerca de 18 meses, lancei uma petição pública em que defendia que não se devia deixar "estagnar o processo de desenvolvimento e crescimento das agriculturas de Portugal", pelo que se devia "dar resposta às expectativas de milhares de jovens agricultores que têm a sua vida bloqueada pelos limitados apoios financeiros públicos aos seus projetos".

Deste modo, dizia, devia "haver um aumento de 300 milhões de euros de orçamento nacional para apoio ao investimento nas agriculturas de Portugal e tal montante devia ser negociado com a União Europeia para que não ser considerado para efeito de défice excessivo."

É preciso lembrar que, em Portugal, existirão entre 3 a 4% de jovens agricultores, enquanto na União Europeia, eles representam 6%. Portugal é, assim, um país onde a população ativa a trabalhar na agricultura é muito idosa:

- metade dos agricultores portugueses tem mais de 65 anos;
- 73.7% têm 55 ou mais anos de idade.
- menos de 15% tem idade igual ou inferior a 44 anos.

À medida que houver mais terra disponível pela saída dos mais idosos, mais jovens agricultores irão ser instalados e irão alargar as suas explorações agrícolas. Para esta urgente e necessária renovação geracional, as ajudas comunitárias aos projetos de 1.ª instalação serão decisivas. Na minha opinião, as ajudas de 1.ª instalação devem passar por incentivos não reembolsáveis de 50 a 60% do valor do investimento total (engloba fundo de maneio enquanto a tesouraria estiver negativa), incluindo prémio de 1.ª instalação e ajudas ao investimento.

Os restantes 40 a 50% devem ser financiados através de incentivo reembolsável. Para obter estes apoios o jovem apresenta candidatura, estagia um ano numa exploração agrícola, tem um técnico tutor que elabora o plano de estagio e o acompanha, bem como o chefe da exploração.

No final do ano apresenta o relatório de estágio, o qual tem de ter parecer positivo do tutor e chefe de exploração. Por fim o jovem apresenta o relatório de estágio e presta provas públicas de capacidade perante um júri de técnicos do ministério da agricultura e professores universitários/politécnicos.

Apelo por isso ao Ministério da Agricultura e ao senhor Ministro Capoulas dos Santos para que assumam a defesa desta causa nacional. Esta minha posição não é uma reivindicação, é uma proposta que acho justa, razoável e de interesse público e nacional, para promover uma agricultura mais desenvolvida, mais inovadora, mais exportadora, mais criadora de riqueza e de emprego.