

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 51.º
Assunto: Despesas e Encargos – Obras nas partes comuns do edifício
Processo: 2470/2019, sancionado por despacho da Diretora de Serviços do IRS, de 2019-10-24

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa, relativamente à possibilidade de dedução, no cálculo das mais-valias geradas pela venda de um apartamento inserido num edifício com mais de 27 apartamentos, das despesas relativas a obras levadas a cabo pela Administração do Condomínio nas partes comuns do prédio em propriedade horizontal, esclarecendo ainda que:

- alienou um apartamento em fevereiro de 2019;
- entre março de 2015 e junho de 2019, todos os condóminos foram fazendo pagamentos por conta de obras a realizar no Edifício Geral, mediante um Orçamento previamente estabelecido, nomeadamente tratamento das paredes exteriores, sua impermeabilização, caixas de estores, caleiras, rufos, pinturas gerais, etc. O valor pago ronda os € 1.000,00;
- de todos os pagamentos efetuados por conta daquelas despesas, a Administração do Condomínio passou os respetivos recibos.

Pretende saber se o valor acima mencionado (cerca de € 1.000,00) poderá ser deduzido para efeitos de apuramento da mais-valia sujeita a tributação.

1. Quanto aos encargos de valorização, para efeitos do disposto no artigo 51.º do CIRS, consideram-se as despesas realizadas nos últimos 12 anos, comprovadamente, suportadas pelo titular do direito de propriedade do bem objeto de alienação onerosa que, pela sua natureza, se mostrem indissociáveis do mesmo e, efetivamente, contribuam para o valorizar.
2. Ora, no que se refere às obras em partes comuns do imóvel alienado, a que se refere o presente pedido, as mesmas não revestem a natureza de obras de valorização/melhoramento no imóvel objeto de alienação, mas sim de obras de conservação e manutenção efetuadas em partes comuns

do mesmo, não podendo, por isso, ser consideradas para efeitos do disposto no artigo 51.º do Código do IRS.