

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: CIRS
- Artigo: 10.º
- Assunto: Alienação de imóvel – Constituição de propriedade horizontal no período em que vendeu o usufruto
- Processo: 3231/2017, sancionado por despacho da Diretora de Serviços do IRS, de 05-07-2018
- Conteúdo: Pretende a requerente obter esclarecimento sobre o enquadramento tributário, em sede de IRS, da seguinte situação:
- adquiriu prédio inscrito na matriz predial urbana, por sucessão no ano de 1977;
 - em 04-07-1996 vendeu o respetivo usufruto pelo período de vinte anos;
 - com a caducidade do usufruto, ocorrida em 03-07-2016, a propriedade do prédio passou para si;
 - entretanto, a usufrutuária do prédio havia constituído aquele em propriedade horizontal em 11-05-2015;
 - presentemente, pretende vender todas as frações do imóvel.

Face ao exposto solicita confirmação de que:

- O facto de entre 04-07-1996 e 03-07-2016 ter sido constituído usufruto sobre o bem imóvel, o qual se extinguiu pelo decurso do respetivo prazo, não lhe retira a possibilidade de beneficiar da exclusão de tributação aplicável às mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de janeiro de 1989;
- A constituição de propriedade horizontal, levada a cabo pela respetiva usufrutuária em 11-05-2015, não determina a perda de isenção do imposto de mais-valias, conforme circular n.º 8/92, de 03/06.

INFORMAÇÃO:

1. No tocante à primeira das questões, importa analisar a figura jurídica do usufruto. A sua noção está plasmada no artigo 1439º do Código Civil, que dispõe:

"Usufruto é o direito de gozar plenamente uma coisa ou direito alheio, sem alterar a sua forma ou substância."

2. Deste modo se distinguindo do direito de propriedade.
3. Pode, assim, concluir-se que ao titular do usufruto (o usufrutuário) não é conferido o direito de dispor do bem objeto desse mesmo usufruto. E mesmo o seu direito de uso desse mesmo bem tem de ser exercido de modo a que as respetivas forma e substância não sofram alterações.
4. O usufruto extinguiu-se pelo decurso do prazo previsto para a respetiva vigência. A partir desse momento, a concorrência entre o direito real maior (de propriedade) e o menor (usufruto) deixou de verificar-se. O proprietário deixou de ser de raiz para se tornar pleno. Voltou a deter os direitos de uso e fruição - além do de disposição do bem, que nunca perdera em função da constituição do usufruto - do imóvel.
5. No caso em apreço, o direito de propriedade da ora consulente sobre o prédio que menciona na sua exposição, retoma em 03-07-2016 os contornos que detinha vinte anos antes, véspera da data em que sobre aquele imóvel foi constituído o usufruto por esse mesmo prazo.
6. A propósito da constituição da propriedade horizontal, reporta-se a requerente à Circular n.º 8, datada de 03-06-1992, desta Direção de Serviços que estabelece:

"1. A constituição do regime de propriedade horizontal sobre um prédio não determina modificação na titularidade do direito de propriedade, pelo que se este se constituiu antes da entrada em vigor do Código do IRS, a alienação onerosa de qualquer fracção não está sujeita a tributação no âmbito da Categoria G."
7. Ora, segundo o artigo 2º do DL nº 442-A/88, de 30/11, que o aprovou, o Código do IRS entrou em vigor em 01-01-1989 e a requerente alega que adquiriu o imóvel (por via sucessória) em 1977.
8. É certo que sobre ele foi constituída propriedade horizontal pelo usufrutuário. Mas este foi ainda um ato de administração do bem, pelo que, nos termos constantes do artigo 1446º do Código Civil, aquele podia praticá-lo e a constituição da propriedade horizontal sobre o prédio não colidiu com essa limitação, pois não alterou aquele destino.

9. Assim, a situação de facto que se verifica no ordenamento jurídico vem, afinal, a deter os mesmos contornos que a que se registava antes de ter tido lugar o nascimento do mencionado usufruto.
10. A requerente é a titular, sem reservas, do direito de propriedade sobre o imóvel, como o era à data de início do usufruto.
11. Considerando o disposto no ponto 1 da Circular n.º 8 de 03-06-1992, no sentido de que da constituição do usufruto não resulta modificação da titularidade do direito de propriedade e não tendo qualquer das frações sido ainda objeto de venda (no pedido da requerente é expressamente referido que a *"proprietária pretende, agora, vender..."*), forçoso será concluir que, no momento em que venha a ocorrer essa futura alienação, a titular da propriedade sobre aquelas é a ora requerente.
12. Como adquiriu o prédio em 1977, tal alienação não estará, em sede de IRS, *"sujeita a tributação no âmbito da Categoria G"*, de acordo com o previsto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, conjugado com a interpretação esclarecimento constante da parte final do ponto 1. da Circular acima identificada.