

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 10.º
Assunto: Tributação das Mais-Valias Imobiliárias obtidas por não residente
Processo: 4216/2017, com despacho concordante da Subdiretora-Geral do IR, de 2019-01-07

Conteúdo: Pretende a requerente, não residente em território português, que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à tributação de mais-valias a obter com a alienação de um imóvel adquirido por herança.

1. Os ganhos obtidos com a alienação de direitos reais sobre bens imóveis encontram-se sujeitos a tributação em sede da categoria G do Código do IRS, de acordo com o estabelecido no artigo 10.º do mesmo Código.
2. Por outro lado, o n.º 2 do artigo 43.º do Código do IRS dispõe que o saldo apurado entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no mesmo ano, será considerado em 50% se respeitar a transmissões onerosas, de direitos reais sobre bens imóveis, efetuadas por residentes.
3. Todavia, estabelece o n.º 9 do artigo 72.º do Código do IRS que os residentes noutro Estado membro da União Europeia, ou no Espaço Económico Europeu, desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal, podem optar, relativamente a este tipo de rendimento, pela respetiva tributação à taxa que, de acordo com a tabela prevista no n.º 1 do artigo 68.º, seria aplicável no caso de serem auferidos por residentes no território português, sendo que, para aplicação da taxa, serão tidos em consideração todos os rendimentos, incluindo os obtidos fora deste território, nas mesmas condições que são aplicáveis aos residentes.
4. Por outro lado, também o n.º 1 do artigo 17.º-A do Código do IRS prevê que os sujeitos passivos residentes noutro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu com o qual exista intercâmbio de informação em matéria fiscal, quando sejam titulares de rendimentos obtidos em território português, que representem, pelo menos, 90% da totalidade dos seus rendimentos, incluindo os obtidos fora deste território, podem optar pela respetiva tributação de acordo com as regras aplicáveis aos sujeitos passivos não casados residentes em território português.

5. Assim sendo, tratando-se de rendimentos da categoria G, mais-valias imobiliárias, obtidos por residentes noutro Estado membro da União Europeia, no caso em Luxemburgo, desde que o sujeito passivo faça a opção estabelecida no n.º 9 do artigo 72.º do CIRS ou do artigo 17.º-A do Código do IRS, aplicar-se-á o disposto no n.º 2 do artigo 43.º do CIRS, implicando, todavia, a inclusão na declaração de IRS dos rendimentos obtidos no estrangeiro, para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos rendimentos obtidos em território português (cfr. quadro 8B da folha de rosto da declaração modelo 3).