

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS  
Artigo: 51.º  
Assunto: Despesas e encargos com alienação de imóvel  
Processo: 2511/2018, sancionado por despacho da Diretora de Serviços do IRS, de 2018-08-22

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de serem aceites como despesas e encargos, para efeitos de apuramento das mais-valias decorrentes da alienação, em 2018, de habitação própria e permanente, as seguintes despesas por si suportadas:

- escritura e registos da compra - 177.910\$00;
- impostos (Sisa) pela aquisição - 245.000\$00;
- impostos IMT/IS da partilha por divórcio - € 1.119,15;
- valor residual do empréstimo bancário (à data da venda) - € 12.358,96;
- custos com mediação imobiliária - € 16.297,50;
- despesas com obras de beneficiação/conservação - (a apurar);

Adicionalmente, esclarece ainda que:

- O imóvel alienado foi adquirido em 1992, no estado civil de casado, com recurso a crédito bancário, pelo preço 11.900.000\$00;
- Em 2007 efetuou o pagamento de tornas, por efeito de divórcio, com recurso a crédito bancário, no valor € 40.000,00;
- O imóvel foi alienado em 2018 pelo preço de € 245.000,00.

### INFORMAÇÃO:

1. Quanto aos encargos de valorização, para efeitos do disposto no artigo 51.º do Código IRS, consideram-se como sendo 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, bem como as despesas necessárias e efetivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação.

2. Assim sendo, podem tais encargos ser aceites para efeitos do disposto no artigo 51.º do Código do IRS, caso o sujeito passivo disponha dos elementos que permitam identificar os serviços que foram efetuados e o material adquirido (faturas discriminadas, orçamentos...), de forma que permitam aferir da existência de uma ligação com o imóvel alienado, salientando-se que, quando se trata de materiais adquiridos para a realização da obra, separadamente da mão-de-obra, porque a mera aquisição dos mesmos não basta para comprovar a realização das referidas obras no imóvel alienado, não podem tais encargos (meros materiais adquiridos) ser considerados como elegíveis para efeitos do estabelecido no artigo 51.º do Código do IRS.
3. No que se refere às despesas necessárias e efetivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação dos imóveis, a considerar para efeitos do disposto do artigo 51.º do Código do IRS, haverá que distinguir:
  - escrituras, registos e a Sisa paga aquando da aquisição em 1992, podem ser considerados, na proporção de 50%, atendendo a que foram suportadas pelos dois ex-cônjuges proprietários;
  - as suportadas com o IMT e Imposto de Selo, pela escritura de partilhas, que serão apuradas proporcionalmente e a imputar ao imóvel alienado;
  - a suportada com a mediação imobiliária, que será considerada, desde que, além do recibo de quitação, conste no título aquisitivo/escritura a designação da referida mediadora, bem assim como o número da licença concedida para o exercício da atividade que pratica.