

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 10.º, 44.º e 45.º
Assunto: Valores de aquisição e realização em caso de alienação da nua-propriedade de lote de terreno adquirido por doação isenta
Processo: 3711/2018, sancionado por despacho da Diretora de Serviços do IRS, de 2019-04-16

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto aos valores de aquisição e de realização a inscrever no anexo G, da declaração de rendimentos Modelo 3 do IRS, pela alienação de 50% da nua-propriedade que detinha sobre um lote de terreno para construção, adquirido por doação de seus pais, em maio de 2016.

Esclarece, ainda, que em maio de 2016 por escritura de doação, outorgada por seus pais, adquiriu a nua propriedade, em conjunto com o seu irmão e em partes iguais, de um lote de terreno para construção, com um valor patrimonial tributário de € 138.949,31 e que em fevereiro de 2018, o mesmo foi alienado pelo valor de € 35.000,00, valor esse que é inferior ao valor patrimonial tributário.

1. Os rendimentos obtidos com a alienação de direitos reais sobre bens imóveis encontram-se sujeitos a tributação em sede de IRS, de acordo com o disposto no artigo 10.º do Código do IRS.
2. Para efeitos declarativos e no que concerne ao valor de aquisição, estabelece o n.º 3 do artigo 45.º do Código do IRS, que no caso de direitos reais sobre bens imóveis adquiridos por doação isenta, nos termos da alínea e) do artigo 6.º do Código do Imposto do Selo, considera-se valor de aquisição o valor patrimonial tributário constante da matriz até aos dois anos anteriores à doação.
3. Assim sendo, verificando-se a ocorrência da doação em maio de 2016, o valor de aquisição a considerar, será o valor patrimonial tributário (VPT) constante da matriz até aos dois anos anteriores à doação, ou seja, maio de 2014.
4. Assim, o VPT ascende a € 57 753,99, determinado da seguinte forma:

€ 135 891,75 (VPT do lote de terreno em maio de 2014) x 85% (percentagem da nua-propriedade) x 50% (percentagem da quota-parte da requerente)

5. No que se refere ao valor de realização, será de considerar o maior dos seguintes valores, o da respetiva contraprestação, ou o valor que tiver sido considerado para efeitos de liquidação do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), nos termos do disposto na alínea f) do n.º 1 e n.º 2 do artigo 44.º do Código do IRS, que, no caso, será de € 42 147,25.
6. Todavia, estabelece o n.º 5 do já referido artigo 44.º do Código do IRS, que poderá ser considerado como valor de realização o valor efetivamente praticado e inferior ao que tenha sido considerado para efeitos de liquidação de IMT, desde que seja feita prova, em procedimento instaurado mediante requerimento dirigido ao Diretor de Finanças da área do domicílio fiscal, a apresentar em janeiro do ano seguinte àquele em que ocorrer a transmissão, caso o valor patrimonial tributário já se encontre definitivamente fixado, ou nos 30 dias posteriores à data em que a avaliação se tornou definitiva, nos restantes casos, nos termos do artigo 139.º do Código do IRC.