

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS  
Artigo: 10.º  
Assunto: Aquisição a título oneroso e gratuito (usucapião)  
Processo: 3894/2018, sancionada por despacho da Diretora de Serviços do IRS, de 2019-04-11

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à não tributação do ganho obtido pela alienação de um prédio misto, cuja aquisição ocorreu, uma quota-parte em 1983 e a restante, por escritura de usucapião celebrada em 2017. Pretende ainda saber como deverá preencher o Anexo G1.

Para efeitos de apreciação e após consulta aos documentos juntos, releva o seguinte:

- De acordo com a escritura de compra e venda celebrada em maio de 1983, o sujeito passivo, na situação de casado no regime de comunhão de adquiridos, adquiriu um prédio misto da seguinte forma:  $\frac{1}{2}$  da parte rústica e  $\frac{1}{3}$  da parte urbana, sendo a restante  $\frac{1}{2}$  do prédio rústico e  $\frac{1}{3}$  da parte urbana adquiridas, na mesma escritura, por outro casal;
- Consta da escritura de Justificação celebrada em novembro de 2017, que o sujeito passivo é dono e legítimo possuidor de  $\frac{1}{2}$  do prédio misto;
- Por erro na escritura de aquisição celebrada em 1983, sem que à data tenha sido detetado, cada casal adquiriu  $\frac{1}{2}$  da parte rústica e  $\frac{1}{3}$  da parte urbana como consta na referida escritura, enquanto que, deveria constar que cada um dos casais adquiriria  $\frac{1}{2}$  do prédio misto, faltando assim  $\frac{1}{3}$  da parte urbana, ou seja,  $\frac{1}{6}$  para cada um dos casais;
- Não tendo sido possível uma retificação da escritura, por motivo de óbito da vendedora e ainda pelo facto de se desconhecer o paradeiro dos herdeiros, serviu a escritura de justificação como título aquisitivo para invocar a aquisição do direito de  $\frac{1}{6}$  da parte urbana para cada um dos casais, perfazendo assim a compropriedade do prédio misto de  $\frac{1}{2}$  para cada um;

- Em resultado da escritura de justificação, celebrada em novembro de 2017, e através do Usucapião, o requerente adquiriu, conjuntamente com os demais comproprietários, a quota-parte em falta, da parte urbana do prédio misto; e
  - Em fevereiro de 2018 procedeu à alienação de metade do prédio misto.
1. Os rendimentos obtidos com a alienação de bens imóveis encontram-se sujeitos a tributação em sede de IRS, salvo se aos mesmos for aplicável a exclusão de tributação prevista no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, que exclui de tributação, no âmbito das mais-valias, os ganhos obtidos com a alienação de imóveis rústicos e urbanos (com a exceção de terrenos para construção), adquiridos antes de 1989-01-01.
  2. O direito de usucapião traduz-se numa forma de aquisição, designadamente, do direito de propriedade, e que, quando invocado, faz retroagir os seus efeitos à data do início da posse, nos termos do artigo 1288.º do Código Civil.
  3. Ainda de acordo com o preceituado no artigo 1296.º do Código Civil, não havendo registo do título nem da mera posse, a aquisição por usucapião só pode dar-se no termo de quinze ou vinte anos, caso haja ou não boa fé, respetivamente.
  4. No caso, e no que respeita à parte urbana do prédio misto, verificam-se duas datas e duas formas de aquisição distintas, ou seja:
    - uma quota-parte adquirida a título oneroso, através da escritura de compra e venda celebrada em maio de 1983, cujos ganhos se encontram excluídos de tributação; e
    - uma quota-parte adquirida a título gratuito, através da escritura de usucapião, cuja data de aquisição será a da alegada posse, tendo, todavia presente, em resultado do estabelecido no artigo 1296.º do Código Civil, que 20 anos contados da escritura de Justificação se poderão mostrar bastantes para que a aquisição por usucapião se possa considerar como verificada nos casos em que não haja registo do título nem da mera posse do bem. No caso, a data de

aquisição é novembro de 1997, pelo que os ganhos encontram-se sujeitos a tributação.

5. Assim, no que concerne às obrigações declarativas referentes à alienação da parte urbana do prédio misto, deverá apresentar conjuntamente com a modelo 3 do IRS:
  - ✓ o anexo G1, relativamente à parte excluída de tributação, considerando como valor de aquisição o que serviu, ou serviria, caso fosse devida, para efeitos de liquidação de SISA, nos termos do artigo 46.º do Código do IRS, e;
  - ✓ o anexo G, relativamente à parte sujeita a tributação, considerando como valor de aquisição o que serviu para efeitos de liquidação de Imposto do Selo, ou serviria, caso fosse devido, nos termos do artigo 45.º do Código do IRS.
6. No que se refere à parte rústica do prédio misto, adquirido por escritura de maio de 1983, os ganhos decorrentes da respetiva alienação encontram-se excluídos de tributação, nos termos do disposto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro.
7. Consequentemente, pela alienação da parte rústica do prédio misto, deverá apresentar o anexo G1 conjuntamente com a modelo 3 do IRS, considerando como valor de aquisição o que serviu, ou serviria, caso fosse devida, para efeitos de liquidação de SISA, nos termos do artigo 46.º do Código do IRS.