

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 10.º e 46.º
Assunto: Data e valor de aquisição de prédio modificado/ampliado
Processo: 11/2019, sancionado por despacho concordante da Diretora de Serviços do IRS, de 11-07-2019

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à data e valor de aquisição a considerar para apuramento da mais-valia pela alienação de prédio urbano, atendendo a que o mesmo corresponde a edifício (barracão) construído em 1997, com o valor patrimonial tributário (VPT) de € 17 238,46 e que, em 2009, foi sujeito a alterações da área de construção, tendo-lhe sido atribuído o VPT de € 211 160,00.

Para efeitos de apreciação releva que:

- O prédio foi inscrito na matriz em 1997 em nome do requerente e atribuído um VPT de € 17 238,46;
- Em 2009/02, o requerente apresentou uma modelo 1 do IMI, com a indicação de prédio melhorado/modificado, indicando que a conclusão das obras ocorreu em 2009-01-20, sendo-lhe atribuído o VPT de € 211 160,00;
- Em 2018/11, apresentou uma modelo 1 do IMI, com a indicação de prédio melhorado/modificado/reconstruído, com a indicação da alteração da área total do terreno, tendo dado origem a um novo artigo matricial com um VPT de € 141 960,00; e
- Consta da caderneta predial que o atual artigo matricial resultou da junção do prédio originário inscrito na matriz em 1997 e de outro prédio urbano com a área de 531,0000, m2 adquirido pelo requerente, a título oneroso, por permuta, celebrada em 2018/11.

Informa-se:

1. Atendendo a que o prédio em causa já existia na esfera patrimonial do sujeito passivo desde 1997, não podendo ser considerado um prédio novo, e por consulta à ficha de avaliação do imóvel, foi o mesmo

considerado um prédio melhorado e modificado e não sujeito a ampliação em 2009, tem de considerar-se como data de aquisição do imóvel a data do prédio originário, 1997, e o valor de aquisição, porque construído pelo próprio, o valor relevante para inscrição na matriz, ou seja, € 17 238,46.

2. Todavia, verificando-se em 2018, que o prédio a alienar foi sujeito a uma ampliação, pela anexação de um prédio com a área de 531,0000 m², adquirido a título oneroso, por permuta, considera-se a parte ampliada como nova, resultando assim uma nova data e valor de aquisição.
3. Assim sendo, aquando da alienação deverá ser indicado no anexo G da modelo 3 do IRS, o atual artigo matricial e duas datas de aquisição: o ano de 1997 (prédio originário), cujo valor de aquisição é o da inscrição na matriz naquela data, de acordo com o estabelecido no n.º 3 do artigo 46.º do CIRS, e novembro de 2018 (considerada a ampliação por anexação da área de 531,0000 m², correspondente ao prédio adquirido nessa data), cujo valor de aquisição será o que serviu para efeitos de liquidação de IMT, nos termos do disposto no artigo 46.º do CIRS.
4. Acresce que, para efeitos de determinação das mais-valias sujeitas a imposto, ao valor de aquisição acrescem, nos termos do disposto no artigo 51.º do CIRS, os encargos com a valorização dos bens, comprovadamente realizados nos últimos 12 anos, e as despesas necessárias e efetivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação.
5. Consequentemente, são considerados encargos os valores despendidos com os melhoramentos efetuados em 2009, desde que os mesmos, pela sua própria natureza se mostrem indissociáveis do prédio a alienar, estejam devidamente documentados e tenham sido efetuados nos 12 anos anteriores ao ano da alienação.