

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS  
Artigo: 10.º  
Assunto: Cedência onerosa de posição contratual em contrato de promessa de compra e venda de fração habitacional  
Processo: 871/2019, sancionado por despacho da Diretora de Serviços do IRS, de 2019-04-17

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe sejam prestados esclarecimentos relacionados com a cedência onerosa de posição contratual de um contrato de promessa de compra e venda relativo a um bem imóvel para habitação. Concretamente, pretende informação sobre se:

- Às mais-valias geradas pela celebração de tal contrato poderá deduzir as despesas com a agência imobiliária, acrescidas do IVA, bem como do valor pago a título de IMT. Isto, porque a cedência de posição contratual em questão será realizada através de uma agência imobiliária com contrato de mediação.
  - A mais-valia obtida irá, ou não, ser tributada em apenas 50%.
1. Nos termos do artigo 10.º, número 1, alínea d), do Código do IRS, constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem da cessão onerosa de posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a bens imóveis.
  2. De conformidade com o estabelecido nos números 1 e 2 do artigo 43.º do mesmo código, o valor dos rendimentos qualificados como mais-valias é o correspondente ao saldo apurado entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no mesmo ano, determinadas nos termos dos artigos seguintes, sendo tal saldo, no caso de transmissões efetuadas por residentes e previstas, designadamente, na alínea d) do número 1 do artigo 10.º, positivo ou negativo apenas considerado em 50 % do seu valor.
  3. Quanto às despesas e encargos, estabelece a alínea a) do n.º 1 do artigo 51.º do Código do IRS que, para efeitos de determinação das mais-valias sujeitas a imposto, ao valor de aquisição acrescem 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, bem como a indemnização comprovadamente paga pela renúncia onerosa a posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a esses bens, nas situações previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º.

4. Não sendo esse o caso, já que a situação em análise respeita à alínea d) do número 1 do artigo 10.º, não poderão ser aceites as despesas referidas pelo requerente, por falta de suporte legal para o efeito.
5. Em conclusão:
  - Às mais-valias decorrentes da operação em causa é aplicável a norma do n.º 2 do artigo 43.º do Código do IRS que determina que o saldo seja considerado apenas em 50%.
  - As despesas invocadas pelo contribuinte não são tidas em consideração na determinação da mais-valia, por não terem enquadramento no n.º 1 do artigo 51.º do mesmo Código.