

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.46º - Valor de aquisição a título oneroso de bens imóveis
- Assunto: Valor de aquisição de imóvel construído pelo próprio
- Processo: 22130, com despacho de 2023-11-30, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao valor de aquisição do imóvel permutado no ano de 2020, na situação que abaixo deixa descrita:
- Em 1984, na pendência do casamento, adquiriu 1/238 avos indivisos de um terreno rustico, junto com o cônjuge;
  - Entretanto, foi construída uma habitação nessa parte do terreno (bem como nas restantes partes, mas o terreno permaneceu rústico e sem ser loteado ou dividido);
  - Em 2005, através de partilha por divórcio, adquiriu os restantes 50%, tendo sido atribuída a essa parte o valor de 2xx,00;
  - Entretanto, a Comissão de Moradores converte a zona em AUGI conseguindo-se efetuar escritura de divisão de coisa comum passando o terreno a urbano, tendo sido registado na AT a modelo 1 do IMI, apenas relativa ao terreno urbano, sem a construção, e sido atribuído um VPT de 1xx.xxx,00;
  - A requerente tratou de tudo para legalizar a construção já efetuada, tendo pago a arquiteto e as taxas urbanísticas;
  - Em 2020 foi averbada a habitação construída ao artigo matricial, passando de terreno urbano a habitação; e
  - Em 2020 permutou esse imóvel por outro, tendo-lhe sido atribuído o valor de 2xx.xxx,00.

Pretende saber qual o valor a considerar como valor de aquisição do respetivo imóvel, uma vez que não existem comprovativos dos gastos com a construção, e mesmo que existissem, teriam sido efetuados no período em que o terreno era rústico. Se:

- Aquisição de 50% em 1984 pelo valor da escritura, declarando 50% da mais valia no anexo G1, não sujeito a tributação em sede de IRS, e os restantes 50% adquiridos em 2005 por 2xx no anexo G, sujeito a IRS; ou
- Aquisição a 100% no ano da inscrição como urbano, considerando como valor de aquisição o VPT?

### INFORMAÇÃO

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 tributária prevista no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, que estabelece encontrarem se excluídos 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. No caso, de acordo com o referido, trata-se da alienação de um prédio urbano habitacional, que foi construído pelo próprio, em terreno para construção que adveio de prédio rústico adquirido em avos, em 1984, e inscrito na matriz após a sua legalização.

3. Nos termos do artigo n.º 3 do artigo 46.º do Código do IRS, o valor de aquisição de imóveis construídos pelos próprios sujeitos passivos corresponde ao valor patrimonial inscrito na matriz, ou ao valor do terreno, acrescido dos custos de construção devidamente comprovados, se superior àquele.

4. Ora, no caso, não estando em causa a alienação do prédio rústico adquirido em avos em 1984, mas sim de um prédio urbano edificado construído pelo próprio, o valor de aquisição será o valor patrimonial tributário aquando da inscrição inicial na matriz.

5. Nesta conformidade, deverá a alienação em causa constar no anexo G da declaração modelo 3 do ano de 2020.