

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Aquisição de imóvel por usucapião - Inventário orfanológico - Data e valor de aquisição
- Processo: 22240, com despacho de 2023-12-28, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à data e valor de aquisição de imóvel que pretende alienar, esclarecendo que:
em 1939 adquiriu, por óbito do seu pai, o terreno objeto desta exposição, cuja Caderneta Predial anexa;
consta na caderneta como ano de inscrição na matriz o ano de 1939, pelo que desde então todos os impostos foram sempre pagos;
em 2020 houve a necessidade de se fazer a Escritura de Justificação, que anexa.

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. Ora, a usucapião é uma forma de aquisição, designadamente, do direito de propriedade, e que, invocada, 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 usucapião só pode dar-se no termo de quinze ou vinte anos, caso haja ou não boa fé, respetivamente.
4. Tem sido entendimento da AT que, na aquisição por usucapião, a data a considerar como de aquisição seja 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 usucapião se possa considerar como dada nos casos em que não haja registo do título nem da mera posse do bem.
5. Ou seja, nas situações em que não seja possível comprovar a data de início da posse, existindo somente as declarações efetuadas em notário, tem-se considerado que a propriedade é adquirida nos 20 anos anteriores, contados do título justificativo da usucapião, da escritura de justificação.
6. Todavia, no caso em concreto, verificando-se que:
 - O imóvel em causa constava, tanto quanto é possível verificar, desde 1989, em nome do pai da requerente, tendo o mesmo sido inscrito na matriz em 1939;
 - De acordo com o constante da escritura de justificação, a requerente adquiriu, em 1941, no âmbito do processo de inventário orfanológico por óbito do seu pai, o prédio rústico inscrito sob o artigo matricial XXX, relacionado no mesmo processo de

inventário. A construção do prédio urbano em causa já havia sido implantada, no referido prédio rústico, ainda que nunca tenha sido possível a posterior correspondência entre o rústico e o urbano justificado. Pelo que a justificante não é detentora de qualquer título formal que legitime o seu domínio.

Entende-se que se poderá considerar, uma vez comprovado através do inventário orfanológico, como data de aquisição do imóvel o ano de 1941, sendo o valor de aquisição, na falta de outros elementos, o valor patrimonial tributário inicial, ou seja, da inscrição na matriz.