FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação de imóvel adquirido antes de 1989 e ampliado depois de 1989 - Dois momentos de aquisição

Processo: 22679, com despacho de 2025-04-09, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à sujeição, ou não, a tributação de mais-valias em sede de IRS, para a situação de alienação de prédio que abaixo deixa descrita:
- Em abril de 1987 adquiriu um prédio urbano destinado a habitação própria permanente, inscrito sob o artigo nº 08xxxx - 33xx, pelo valor de 3.xxx.xxx$00 (14.xxx,xx);
- Em 2002 efetuou obras de alteração e ampliação, no valor de 90.xxx,00, tendo apresentado o Modelo 1. O nº do artigo passou a ser 08xxxx - 73xx, tendo sido atribuído o valor patrimonial de 87.xxx,00;
- Entretanto, por força da União de Freguesias, o artigo atual é o 08xxxx - 70xx;
- Em março de 2021 vendeu o prédio por 389.xxx,00, tendo adquirido em outubro de 2019, pelo valor de 282.xxx, outro prédio urbano, que passou a ser a habitação própria permanente;
- Pela venda do prédio pagou uma comissão a uma Agência Imobiliária, no valor de 20.xxx,00.

Entende estar isento de IRS não só pelo facto da aquisição do prédio ter ocorrido em 1987, mas também porque o montante gasto com a aquisição, a alteração, a ampliação do imóvel e a comissão paga à Agência Imobiliária, ser superior ao valor da venda. Bem como, ter efetuado o reinvestimento nos 2 anos anteriores à venda.

FACTOS

Para efeitos da análise da situação em apreço, relevam os seguintes factos:

- Conforme consta da caderneta predial, o requerente adquiriu em abril de 1987, o prédio inscrito sob o artigo matricial n.º 33xx/U/08xxxx, correspondente a prédio urbano destinado a habitação, constituído de rés-do-chão, com a área total de 467 m2, sendo a área coberta de 93 m2 e a área descoberta de 374 m2;
- Em xx-07-2002 apresentou uma modelo 129, com a indicação de ampliação do prédio, passando a área coberta para 148 m2 e a descoberta para 319 m2, constituído de dois pisos, a que foi atribuído o novo artigo matricial 73xx e o valor patrimonial tributário de 87.xxx,00. Atualmente (por questões administrativas) o prédio encontra-se inscrito sob o artigo 70xx/U/08xxxx;
- A licença de utilização data de xx-07-2005;
- Em março de 2021 alienou o prédio em causa, pelo valor de 389.xxx,00, e
- Em 17-10-2019 adquiriu o prédio inscrito sob o artigo matricial 70xx/U/08xxxx, pelo valor de 282.xxx,00, com recurso ao crédito de 150.xxx,00.

INFORMACÂO

1. Os rendimentos obtidos com a alienação de imóveis encontram-se sujeitos a tributação em sede de IRS, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código do 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, nos termos do qual estão excluídos de tributação, 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, no caso em análise, a confirmar-se que o prédio originário, com a área total de 467 m2, foi adquirido anteriormente à entrada em vigor do Código do IRS (conforme o referido pelo requerente e o constante da caderneta predial), numa primeira análise, os ganhos obtidos encontram-se excluídos de tributação ao abrigo do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro.

3. Todavia, verifica-se que o imóvel agora alienado, não corresponde, na integra, ao adquirido em 1987, uma vez que foi sujeito a uma ampliação/alteração da área bruta de construção, em 55 m2, e, em consequência, foi emitida uma nova licença de habitabilidade/utilização.

4. Assim, ter-se-á que considerar que tal alteração ao imóvel originário consubstancia uma nova "aquisição" e, portanto, determina a existência de uma nova data e valor de aquisição, posterior a 31 de dezembro de 1988, o que determina o fracionamento da mais-valia em duas partes, conforme melhor se explicitará nos pontos seguintes.
De igual modo, também terá de se proceder ao fracionamento do valor de realização, em ordem a determinar a parte da mais-valia abrangida pelo regime de exclusão de tributação, previsto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, e a parte sujeita a tributação por se referir a aquisição ocorrida já na vigência do Código do IRS.

5. Assim, concluindo-se pela existência de duas datas de aquisição, importa apurar os respetivos valores de aquisição:
- Aquisição ocorrida abril de 1987 (data correspondente à aquisição do prédio originário): sendo o valor e aquisição, e de acordo com o que o requerente deixa referido, de 14.xxx,90, nos termos do artigo 45.º do Código do IRS; e
- Aquisição ocorrida em julho de 2002 (data correspondente à alteração/ampliação da área bruta de construção em 55 m2): neste caso valor de aquisição a considerar é 32.xxx,90, apurado, proporcionalmente, nos seguintes termos:
- a área bruta de construção antes da ampliação, de 93 m2
- a área bruta de construção depois da ampliação, de 148 m2
- o VPT atribuído depois da ampliação, de 87.xxx,00
A saber:
. 148 m2 (área bruta de construção após a ampliação) - corresponde a 100%
. 93 m2 (área bruta de construção antes da ampliação) - corresponde a 62,84%
. 55 m 2 (área ampliada) - corresponde a 37,16%

Assim, o montante de 32.xxx,90 (87.xxx,00 X 37,16%) deve ser o valor de aquisição a imputar à área bruta de construção ampliada e à data de aquisição de junho de 2002.

6. Determinadas as datas e valores de aquisição, resta apurar, proporcionalmente, os valores de realização a imputar a cada uma das datas e valores de aquisição.

7. Assim, sabendo-se que o valor de realização foi de 389.000,00 (e que coube, proporcionalmente, 62,84% à área bruta de construção antes da ampliação e 37,16% à área bruta de construção após a modificação/ampliação), os valores de realização são:
- 244.xxx,60 (389.xxx,00 X 62,84%), correspondente a abril de 1987, a inscrever no

anexo G1; e
- 144.xxx,40 (389.xxx,00 X 37,16%), corresponde a julho de 2002, a inscrever no anexo G.

8. 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 Código do IRS, 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.

9. Assim sendo, no que concerne à despesa suportada com a agência imobiliária, pode a mesma ser considerada e inscrita nos anexos G e G1, nos termos do artigo 51.º do Código do IRS, nas mesmas percentagens que as apuradas para efeitos da imputação do valor de realização, ou seja:
- 12.xxx,00 (20.xxx,00 X 62,84%) a inscrever no anexo G1
- 7.xxx,00 (20.xxx,00 X 37,16%) a inscrever no anexo G

10. Apuradas as datas, valores de aquisição e realização sujeitos e não sujeitos a tributação, resta pois, analisar, o valor de realização sujeito a tributação que foi reinvestido, para efeitos do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

11. No que concerne aos valores de realização, cabe relembrar que a parte do valor de realização correspondente à área do prédio originário adquirido antes da entrada em vigor do CIRS, encontra-se excluída de tributação, ao abrigo do n.º 5 do Decreto-Lei 442-A/88, de 30 de novembro, ficando o restante sujeito a tributação.

12. Nesta conformidade, e porque agora a questão se coloca quanto ao reinvestimento, nos termos do estabelecido no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, poderá ser reinvestido até ao valor de 144.xxx,40.

13. Estabelecia o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, à data do facto tributário (2021), que são excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que, cumulativamente:
- O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino situado em território português ou no território de outro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal;
- O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; e
- O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação;

14. Ainda, estabelecia o n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, que o imóvel objeto de reinvestimento deve ser afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento, ou seja, 12 meses após a aquisição do imóvel objeto de reinvestimento.

15. Assim sendo, no caso, verifica-se que:
- o imóvel que originou mais-valias, alienado em março de 2021, se encontrava afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo, no período anterior à aquisição em

xx-10-2019 do imóvel objeto de reinvestimento;
- que do valor total de realização, correspondente à parte sujeita a tributação é de 144.xxx,40;
- que foi adquirido em xx-10-2019, por 282.xxx,00, o prédio inscrito sob o artigo matricial 70xx/U/08xxxx, com recurso ao crédito de 150.xxx,00, destinado a habitação própria e permanente;
Poder-se-ia considerar como reinvestido o valor de 132.xxx,00 nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

16. Todavia, o imóvel objeto de reinvestimento, tanto quanto é possível verificar no sistema informático da AT não foi afeto a habitação própria e permanente/domicilio fiscal do sujeito passivo até ao prazo 12 meses após a aquisição conforme estabelecido no n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS.

17. Nesta conformidade, não poderá beneficiar da exclusão tributária consagrada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, atendendo que não foram cumpridos todos os requisitos estabelecidos para o efeito, designadamente o n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS.