

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: Alienação de imóvel construído pelo próprio sem licença de habitabilidade - quantificação das benfeitorias realizadas no imóvel
- Processo: 22724, com despacho de 2023-12-13, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa relativamente ao valor de aquisição que deve considerar no que se refere às benfeitorias implantadas num terreno para construção.
Esclarece, no contexto, o seguinte:
- Em de agosto de 2005 adquiriu, conjuntamente com um outro contribuinte, pelo preço de 15.040,00, uma parcela de terreno destinada à construção;
 - Entre 2005 e 2011 foi iniciado o processo de construção de benfeitorias na parcela de terreno acima descrita, benfeitorias que totalizaram o valor de 179.000;
 - Em 2010 foram desanexados 400m² de terreno (área total do terreno era de 1.485,7m²) e atualizada a área para 1.085,7 m²;
 - Em maio de 2021 foi submetido o modelo 1 do IMI, face ao entendimento da concretização do edifício destinado a habitação, tendo a Autoridade Tributária efetuado a respetiva atualização;
 - Não obstante a atualização efetuada, a Câmara Municipal entendeu ainda não estarem reunidas as condições para a atribuição da respetiva licença de habitabilidade, pelo que, por este motivo, para efeitos de conclusão de trabalhos inacabados, requererá a reativação do terreno para construção e a anulação do artigo matricial que tinha sido atribuído.

Assim, a questão que se pretende ver esclarecida é o enquadramento das benfeitorias efetuadas no terreno para construção, para efeitos de IRS. Em concreto:

- Como se considera o valor de aquisição das benfeitorias. As mesmas relevam a título de despesas e encargos, constantes do artigo 51.º do Código do IRS, e, sendo assim, serão passíveis de aceitação as benfeitorias concretizadas há mais de 12 anos, podendo, eventualmente, ser acrescidas ao valor de aquisição?
- In casu, o valor de aquisição do terreno para construção foi de 15.040 e as benfeitorias concretizadas no mesmo espaço foram quantificadas em 184.960, prevendo-se a respetiva alienação pelo valor global de 200.000, sendo que ao terreno para construção será atribuído o valor de 21.000 e às benfeitorias o montante de 179.000. As benfeitorias estarão sujeitas a mais valias?

FACTOS

Relevando para efeitos de apreciação da questão exposta, enunciam-se os seguintes factos:

- O terreno para construção, constava da aplicação informática do património como tendo sido desativado para dar origem a um novo artigo matricial, urbano, "prédio em propriedade total sem andares nem divisões suscetíveis de utilização independente". Um prédio novo afeto a habitação, por via da apresentação da declaração modelo 1 do IMI;
- O dito prédio urbano consta como sendo propriedade da requerente e de um outro

contribuinte, na quota- parte de ½ cada um;

- A declaração modelo 1 do IMI acima referida, e que redundou na inscrição matricial do prédio em questão, foi apresentada, para os devidos efeitos, pelo motivo de "Ocupação", desde 2021.03.XX;
- Em resultado da avaliação efetuada para efeitos da inscrição na competente matriz predial, foi atribuído ao imóvel o valor patrimonial tributário de 158.590,00; e
- Pelos elementos juntos ao pedido de informação vinculativa, verifica-se que a Câmara Municipal competente emitiu "alvará de licença especial para conclusão de obra inacabadas n.º XX/2021", a qual foi autorizada por despacho proferido em xx/12/2021, e respeita o disposto no indicado do Plano Municipal, apresentando as seguintes características: "Licença especial para conclusão de obras inacabadas, nos termos do artigo 88.º do RJUE. Prazo para a conclusão das obras: 12 meses";
- Refere a requerente não ser possível coexistir a licença de construção válida e a licença de habitabilidade, sendo imprescindível, para a emissão da licença de habitabilidade, que a obra esteja concluída. Não se encontrando a obra concluída não pode ter licença de habitabilidade. Só após a efetiva conclusão da obra é que a moradia estará em condições de passar nas vistorias necessárias à emissão da licença de habitabilidade;
- Consultada, na presente data, a aplicação informática da AT da área do Património, verifica-se que o prédio, com a designação de "prédio em propriedade total sem andares nem divisões suscetíveis de utilização independente", se encontra inscrito como prédio novo no âmbito do IMI e destinado a habitação, no ano de 2023, com o valor patrimonial tributário de 162.300,00 .

INFORMAÇÃO

1. Não obstante o referido pela requerente, a questão assenta na alienação de um prédio urbano destinado a habitação, e assim inscrito na competente matriz predial. Todavia, o imóvel não apresentava licença de habitabilidade por não reunir os requisitos camarários legalmente estabelecidos para o efeito.
2. Ou, dito de uma outra forma, a questão assenta na alienação onerosa de um prédio urbano a destinar a habitação, que se poderá designar como inacabado, e cujos custos de construção, em terreno para construção, se pretendem ver considerados como se de benfeitorias se tratassem.
3. Ora, face ao tempo decorrido, verifica-se que para efeitos de cadastro da AT o imóvel consta, agora, como correspondendo a um prédio em propriedade total sem andares nem divisões suscetíveis de utilização independente, inscrito como prédio novo no âmbito do IMI e destinado a habitação, no ano de 2023, com o valor patrimonial tributário de 162.300,00.
4. Assim, o bem imóvel objeto de alienação onerosa já é um prédio urbano, destinado a habitação, e construído pelo próprio sujeito passivo, pelo que o valor a considerar como de aquisição deverá ser, face ao estabelecido no artigo 46.º, n.ºs 3 e 4, ambos do Código do IRS, respetivamente:
 - O correspondente ao valor patrimonial inscrito na matriz (162.300,00) ou ao valor do terreno acrescido dos custos de construção devidamente comprovados, se superior àquele. Ou seja, as despesas devidamente comprovadas com documentos emitidos sob a forma legal, sendo aceites como documentos comprovativos as faturas e recibos de quitação que, de uma forma inequívoca, se mostrem relacionadas com a dita construção do imóvel e reúnam os requisitos legais estabelecidos para o efeito, nomeadamente, o disposto no n.º 5 do artigo 36.º do Código do IVA;
 - Sendo que o valor do terreno é determinado pelas regras constantes dos n.ºs 1 e 2 do artigo 46º do Código do IRS, i.e., pelo valor que tiver servido para efeitos de liquidação

do imposto municipal sobre as transações onerosas de imóveis (IMT), devendo ainda ter-se em atenção a respetiva proporcionalidade em termos de área, porquanto ocorreu uma desafetação parcelar do imóvel.