

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Data de aquisição e valor de aquisição de terreno para construção, adveniente de prédio rústico adquirido a título gratuito
- Processo: 23177, com despacho de 2023-12-31, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à forma correta de preenchimento do anexo G da declaração modelo 3, mais concretamente, quais os valores a considerar no apuramento de Mais-Valias, pela venda do Prédio Urbano (lote de terreno para construção), na situação que abaixo deixa descrita:

1- Em dezembro de 1990 faleceu o seu pai, tendo sido constituída a herança indivisa, pela sua mãe, cabeça de casal e detentora de 4/6 do património, seu irmão detentor de 1/6 e a requerente com o restante 1/6;

2- Em dezembro de 2005 foi feita a partilha desses imóveis, tendo a mãe ficado proprietária dos 4/6 indivisos, seu irmão proprietário de 1/6 indiviso e a requerente proprietária de 1/6 indiviso. Constatou-se, nessa escritura, que o terreno pertencia a um prédio urbano com o artigo matricial 1xxx que se encontrava omissa na matriz rústica com uma área de 1.200 m², tendo sido decidido a sua inscrição (ocorreu em 2006, tendo ficado com o artigo matricial rústico n.º 2xxx e atribuição de um valor de 5xx,xx;

3- Em 19/03/2015 foi feita, por escritura notarial, a desanexação do prédio misto com o artigo urbano 1xxx que passou a constituir um prédio urbano autónomo com o artigo matricial atrás mencionado e a parte subsistente, o artigo predial rústico 2xxx com 1.200 m²;

4- Em 2015 detetou-se que as áreas do artigo urbano 1xxx e artigo rústico (terreno) 2xxx estavam incorretas, passando o terreno a ter uma área Total de 577 m² (remanescente da área pertence aos artigos urbanos 1xxx e 7xxx). O Prédio Rústico artigo matricial 2xxx passou a Prédio Urbano com o artigo matricial 1xxxx e a ter um valor Patrimonial de 1xx.xxx,xx determinado em 2/10/2015;

5- Em junho de 2018 morreu a sua mãe, tendo sido constituída herança indivisa dos seus bens imóveis de que é herdeiro e cabeça de casal o seu irmão e a requerente. O Valor Patrimonial do (lote de terreno para construção) artigo matricial 1xxxx foi determinado no ano de 2018 pelas Finanças em 1xx.xxx,xx;

6- Em setembro de 2021 foi vendido a totalidade do Artigo Matricial Urbano (lote de terreno para construção) 1xxxx, a saber: os 4/6 pertencentes à herança indivisa atrás citada, 1/6 da sua propriedade e o outro 1/6 de propriedade de seu irmão, pelo valor total de 1xx.xxx,xx.

Termos em que pretende saber qual a forma correta de preenchimento do anexo G da Declaração Modelo 3, face às alterações do Artigo Rústico 2xxx para Artigo Urbano 1xxxx, referente ao 1/6 da sua propriedade e à sua quota-parte da herança (metade dos 4/6).

FACTOS

Para efeitos de apreciação do requerido, e após consulta ao sistema informático da AT, bem como ao referido pela requerente, extraem-se os seguintes elementos:

- Por óbito do pai da requerente, ocorrido em dezembro de 1990, a mesma adquiriu a

sua quota parte de 1/6 de vários prédios, incluído do prédio misto inscrito sob o artigo 1xxx;

- Em dezembro de 2005 foi efetuada a escritura de partilhas, onde foi adjudicado a cada um dos herdeiros as quotas partes a que tinham direito, ficando a requerente com 1/6 dos imóveis da herança (artigo urbano 1xxx; rústico 2xxx; urbano 3xxx e urbano 7xxx), pelo que não houve tornas a pagar ou receber.

- Todavia, verificaram que a parte rústica de 1.200 m2 incluída no prédio urbano 1xxx, se encontrava omissa, pelo que procederam à sua inscrição, em 2005-12-05. Os Serviços da AT fizeram retroagir a sua inscrição e avaliação a 2003 com o VPT de 80,00, e com o novo artigo matricial n.º 2xxxx;

- Em 2015, tendo-se verificado que as áreas do prédio urbano 1xxx e do prédio rústico 2xxx se encontravam incorretas, procederam à sua correção, passando o terreno rústico a urbano, com a área de 577,00 m2 e inscrito sob o artigo matricial n.º 1xxx e com o VPT de 175.390,00;

- Em junho de 2018, por óbito da mãe da requerente, a mesma adquiriu metade da herança da mãe que era de 2/3, ou seja, adquiriu, entre outros, 1/3 do terreno para construção, artigo 1xxxx, pelo valor correspondente à sua quota-parte de 5x.xxx,xx (VPT 1xxx.xxx,xx X 1/3);

- Em setembro de 2021 procedeu à alienação do terreno para construção, pelo valor total de 1xx.xxx,xx, pelo que lhe coube, na sua quota-parte de metade (1/6 por óbito do pai e 1/3 por óbito da mãe) o valor total de 8x.xxx,xx00.

INFORMAÇÃO

1. A questão objeto de análise incide sobre a determinação da data de aquisição e do valor de aquisição do prédio alienado no ano de 2021, o qual foi objeto de alterações ao longo do tempo, em concreto, quanto à área do prédio rústico originário que passou a terreno para construção.

2. Os rendimentos obtidos com a alienação de bens imóveis encontram-se sujeitos a tributação em sede de IRS, nos termos do artigo 10.º do Código do IRS.

3. Ora, verificando-se que o terreno para construção alienado, inscrito sob o artigo matricial 1xxxx, com a área de 577 m2, adveio de um prédio rústico com área de 1.xxx m2, que se encontrava omissa na matriz, tendo só sido inscrito na matriz no ano de 2005, mas que os serviços da área do património fizeram retroagir ao ano de 2003, ter-se-á que considerar a existência de duas datas de aquisição, a saber: 1/6 em 2003 e 1/3 em 2018 (data do óbito da mãe).

4. Acresce referir que o facto de o prédio ter alterado a sua natureza de rústico para urbano (terreno para construção) no ano de 2015, tal não apresenta relevância para efeitos da data de aquisição, porquanto não se está perante um prédio novo, mas antes provem de um prédio originariamente rústico, já existente no património da herança desde a sua inscrição na matriz (como rústico), e sobre o qual foi efetuado o averbamento em nome da requerente, na quota-parte de 1/6.

5. No que concerne ao apuramento dos valores de aquisição, há que atender ao seguinte:

- Data de aquisição em 2003 - considerando que o prédio rústico originário foi inscrito na matriz com a área de 1.200m2, e atribuído o valor patrimonial tributário (VPT) de 80,00, o valor de aquisição apura-se proporcionalmente à área do terreno para construção agora alienado de 577 m2, e na quota-parte da requerente. Ou seja, apurado da seguinte forma:

1.200 m2 (artigo rústico originário artigo 2xxx) ----- 80,00

577 m2 (terreno para construção, artigo 1xxxx) ----- a) = 38,47
Sendo a quota parte da requerente de 1/6 (16,66%), o valor de aquisição a considerar é de 6,41 (38,47 x 16,66%).

- Data de aquisição em 2018 (óbito da mãe) - considerando que o valor que serviu para efeitos de liquidação do Imposto do Selo, foi o montante de 1xx.xxx,xx(o correspondente a 2/3 do prédio) e que a requerente tinha direito a metade de 2/3 (33,33%), o valor de aquisição a considerar é de 5x.xxx,xx, ao abrigo do previsto no artigo 45.º do Código do IRS.