

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.51º - Despesas e encargos
- Assunto: Alienação onerosa de imóvel por herdeiro - Dedutibilidade fiscal do pagamento com liquidação de empréstimo bancário existente sobre o imóvel, com vista ao distrate da hipoteca
- Processo: 23518, com despacho de 2025-08-05, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de ser considerado, como despesa fiscalmente dedutível, o crédito à habitação que teve de liquidar com a venda do imóvel, para efeitos do apuramento das mais-valias advenientes da alienação onerosa de imóvel.
- Esclarece o seguinte:
- Adquiriu a título gratuito por falecimento do seu irmão, um imóvel que o mesmo tinha adquirido para a sua habitação própria permanente, em novembro de 2020, pelo valor de € 78.xxx,00.
 - O referido prédio urbano mostrava-se onerado, à data da transmissão, por um crédito habitação a liquidar no valor de € 77.xxx,xx.
 - Com o falecimento do irmão em setembro de 2021, ficaram todas as suas dívidas e despesas por liquidar, sendo assumidas pela requerente, como Cabeça de Casal e única Herdeira.
 - Não existem herdeiros diretos vivos, nem filhos, nem cônjuge, e a irmã de ambos optou pela situação de repúdio da herança.
 - O imóvel foi por si vendido em março de 2022, pelo montante de € 90.xxx,00, de forma a liquidar o crédito de financiamento existente, à data, e com o remanescente liquidar todas as dívidas existentes em nome do seu irmão.

Assim, questiona se o crédito à habitação que teve de liquidar, no momento da venda, é fiscalmente aceite como despesas e encargos para efeitos de apuramento da respetiva mais-valia.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do estabelecido no artigo 51.º, n.º1, alínea a) do Código do IRS, para a determinação das mais-valias sujeitas a imposto, ao valor de aquisição acrescem 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, bem como a indemnização comprovadamente paga pela renúncia onerosa a posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a esses bens, nas situações previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º.

2. Ora, as despesas suportadas com vista à obtenção do distrate da hipoteca constituem despesas inerentes ao contrato de empréstimo bancário e não a despesas inerentes à alienação do imóvel. Por outro lado, a emissão do distrate da hipoteca existente sobre o imóvel, decorrente do pagamento efetuado pela requerente aquando da sua alienação, não tem a natureza de encargo com a valorização dos bens prevista no artigo acima referido. Bem assim como, não pode ser considerada uma despesa, por não revestir o caráter de necessária para a alienação do imóvel em questão para efeitos

do disposto no já referido artigo 51.º do Código do IRS.

3. Do que decorre que a pretensão da requerente não possa ser favoravelmente atendida, por falta de suporte legal.

4. Não obstante o exposto, mais se informa que o ganho obtido com a alienação do imóvel sujeito a IRS é constituído pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição, líquidos da parte qualificada como rendimento de capitais, conforme previsto na al. a) do n.º 4 do artigo 10º do Código do IRS. Encontrando-se o valor de aquisição de bens adquiridos a título gratuito estabelecido no artigo 45º do mencionado código.

5. Tendo em consideração que, nos termos do estabelecido na alínea a), do n.º 1, do artigo 45º do Código do IRS, para a determinação dos ganhos sujeitos a IRS, se considera valor de aquisição o que tenha sido considerado para efeitos de liquidação de imposto do selo. Quanto ao valor das "despesas e encargos" não é fiscalmente aceite o montante despendido com a liquidação do empréstimo, com vista ao distrato da hipoteca.