

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de prédio em propriedade total com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente, adquirido a título gratuito (herança)
- Processo: 23631, 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 exclusão de tributação do ganho obtido com a alienação de imóvel, por reinvestimento ao abrigo do nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, na situação que abaixo deixa descrita:
- Em maio de 2022, alienou 1/8 de prédio adquirido por herança em fevereiro de 2012, e que se encontra em propriedade total com andares de utilização independente;
 - Desde 2017 que residiu no R/ch Dto, sendo esta a sua Habitação Própria Permanente até ao dia da venda.
- Pretende saber:
- Qual o valor de impostos a pagar em IRS no ano da alienação, considerando que: o valor de venda foi de 1xx.xxx,xx; os custos com a comissão imobiliária de 7.xxx,xx (+IVA); encargos pagos na câmara municipal de 1x,xx; cartas aos coproprietários de 3x,xx; custo do Certificado Energético de 2xx,xx, e; registo na conservatória em 2012 de 2xx,xx;
 - Sobre o reinvestimento das mais-valias obtidas com a alienação do imóvel afeto à habitação própria permanente, numa nova habitação própria permanente.

FACTOS

Para efeitos de apreciação do requerido, e após consulta ao sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), relevam os seguintes elementos:

- Por óbito do proprietário do imóvel ocorrido em fevereiro de 2013, a requerente adquiriu 1/8 do prédio em propriedade total com andares ou divisões de utilização independente;
- À data do óbito, o prédio tinha um valor patrimonial tributário (VPT) de 243.740,00, pelo que, atendendo ao VPT do prédio em propriedade total e às permissões de cada um dos andares de utilização independente, apuram-se os seguintes VPT:
 - . LJ - permissão 50,0000 = VPT 12.187,00
 - . RC/D - permissão 100,0000 = VPT 24.374,00
 - . RC/E - permissão 100,0000 = VPT 24.374,00
 - . 1.º D - permissão 125,0000 = VPT 30.467,50
 - . 1.º E - permissão 125,0000 = VPT 30.467,50
 - . 2.º D - permissão 125,0000 = VPT 30.467,50
 - . 2.º E - permissão 125,0000 = VPT 30.467,50
 - . 3.º D - permissão 125,0000 = VPT 30.467,50
 - . 3.º E - permissão 125,0000 = VPT 30.467,50
- Em maio de 2022 alienou 1/8 do prédio, pelo valor de 1xx.xxx,xx.
- O RC/D correspondeu à HPP/domicílio fiscal do requerente.

INFORMAÇÃO

1. Cabe em primeiro lugar salientar que semelhante questão já foi colocada pela

requerente, através do pedido de Informação Vinculativa no ano de 2016, tendo sido prestada a correspondente resposta em termos genéricos, porquanto ainda não tinha ocorrido a venda do imóvel.

2. Assim, e tendo a alienação sido concretizada em maio/2022, é possível nesta data a quantificação dos factos tributários, conforme se indica infra.

3. Na alienação de imóvel em propriedade total com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente, ainda que não constituídas no regime de propriedade horizontal (PH), mas à semelhança do aplicável no referido regime, ter-se-á que considerar, separadamente, a alienação de cada um dos andares suscetíveis de utilização independente, apurando-se os valores de aquisição e de realização de cada um deles, bem como o valor a reinvestir, para efeitos do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, daquele andar que se encontrava afeto à habitação própria e permanente do sujeito passivo.

4. No que se refere aos valores de aquisição, e atendendo ao VPT, já acima apurado, de cada um dos andares de utilização independente pela quota-parte da requerente de 1/8, apuram-se os seguintes valores de aquisição a fazer constar no anexo G, nos termos do artigo 45.º do Código do IRS:

Loja - 1.523,38 (12,187,00 X 1/8),

RD/E e RC/E - 3.046,75, cada um dos andares (24.374,00 X 1/8)

1.º D, 1.º E, 2.º D, 2.º E, 3.º D e 3.º E - 3.808,44, cada um dos andares (30.467,50 X 1/8)

5. No que se refere aos valores de realização a fazer constar no anexo G, e na falta de valores individualizados, deve atender-se ao valor de realização de 1xx.xxx,xx, (correspondente à alienação de 1/8 do prédio) associado às permissões atribuídas a cada um dos andares, apuram-se os seguintes valores de realização, nos termos do disposto no artigo 44.º do Código do IRS:

Loja - 7.xxx,xx (1xx.xxx,xx X 50,0000 / 1.000,0000)

RC/D e RC/E - 1x.xxx,xx, cada um dos andares (1xx.xxx,xx X 100,0000 / 1.000,0000)

1.º D, 1.º E, 2.º D, 2.º E, 3.º D e 3.º E - 1x.xxx,xx, cada um dos andares (1xx.xxx,xx X 125,0000 / 1.000,0000)

6. Quanto à dedutibilidade das despesas incorridas ao abrigo do artigo 51.º do Código do IRS, nomeadamente, a do Certificado Energético, a do Registo da Conservatória e da Mediação Imobiliária (não se considerando as demais mencionadas por se desconhecer o seu conteúdo), podem ser aceites, sendo imputadas segundo as permissões de cada um dos andares, à semelhança do critério utilizado para o apuramento dos valores de aquisição e de realização.

7. No que concerne à exclusão de tributação do ganho obtido por reinvestimento, estabelecia o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS (na redação em vigor à data da venda) 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.

8. Definindo o n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS que, no caso de reinvestimento na aquisição de imóvel, deve o mesmo ser afeto a habitação própria e permanente até decorridos doze meses após o reinvestimento;

9. Assim, uma vez que a requerente procedeu à alienação de um prédio em propriedade total com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente, e só um dos andares se poderá mostrar como afeto à sua habitação permanente do sujeito passivo (RC/D), significa que mediante a verificação de todos os requisitos estabelecidos nos n.ºs 5 e 6 do artigo 10.º do Código do IRS (o que não é possível face aos elementos apresentados), pode beneficiar da exclusão tributária sobre este andar.

10. Por último, referir que o apuramento de rendimentos no âmbito da categoria G, em concreto das mais-valias imobiliárias, decorre da seguinte fórmula:
Valor de Realização - [Valor de Aquisição * coeficiente de desvalorização da moeda (se tiverem ocorrido + de 24 meses desde a data de aquisição)] - Despesas e Encargos (artigo 51.º do CIRS).

11. E ao abrigo do previsto no artigo 43.º do Código do IRS, no caso de transmissões de imóveis efetuadas por residentes, o apuramento do rendimento bruto da categoria G só é considerado em 50% do resultado obtido através da fórmula acima mencionada.