

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: Prédio urbano sujeito a alterações matriciais - Data e valor de aquisição
- Processo: 23719, com despacho de 2023-12-28, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à data de aquisição e o valor de aquisição a considerar pela alienação de prédio urbano, na situação que abaixo deixa descrita:
- Em abril de 2005 o requerente e o irmão adquiriram, em comum e partes iguais, um prédio misto (com o valor de avaliação de 20.810,00), pelo montante de total de 17.500,00 (sendo 12.500,00 pela aquisição da parte urbana e 5.000,00 pela aquisição da parte rústica);
 - Em novembro de 2020 foi avaliado o artigo urbano, ao que foi atribuído um novo artigo matricial, tendo sido atribuído o valor de avaliação de 51.800,00.
 - Em março de 2021, por destaque autorizado pela entidade competente, foi dividido o referido prédio urbano passando a constituir 2 novos prédios urbanos, com a área total de 1.488 m2 (valor de avaliação de 48.900,00) e com a área total de 40,40 m2 (valor de avaliação de 3.960,00), respetivamente.
 - Em maio de 2022 procederam à venda do prédio com área de 1.488 m2, pelo valor de 117.000,00.
- Termos em que pretendem saber qual o valor de aquisição e a data de aquisição fiscalmente relevantes, com vista à declaração da alienação no anexo G da declaração modelo 3.

FACTOS

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

- Em abril de 2005 o sujeito passivo adquiriu, em compropriedade, o prédio misto composto pela parte urbana, pelo valor de 6.250,00, e a parte rústica inscrita, pelo valor de 2.500,00, na respetiva quota-parte de ½;
- Uma vez que a parte urbana do prédio, à data da aquisição, se encontrava omissa na matriz (conforme consta da escritura), foi o imóvel sujeito a avaliação, apresentando 1.240,0000 m2 de área total do terreno, com área bruta de construção 101,8000 m2 e com valor patrimonial tributário de 20.810,00, valor esse superior ao de aquisição, o que originou a uma liquidação adicional de IMT;
- Em março de 2021 apresentou duas declarações de IMI, com o motivo, em ambas, de Divisão de prédios, dando origem aos seguintes prédios:
 - . Artigo 6xx, afeto a habitação, com a área bruta de construção de 303,0000 m2, a que foi atribuído o VPT de 48.900,00; e
 - . Artigo 6yy, afeto a arrecadações e arrumos, com a área bruta de construção de 40,4000 m2, a que foi atribuído o VPT de 3.960,00.
- Em maio de 2021 procedeu à alienação do artigo urbano 6xx pelo valor total de 117.000,00, cabendo-lhe a importância de 58.500,00.

INFORMAÇÃO

1. A questão objeto de análise na presente informação respeita à determinação da data de aquisição e ao apuramento do valor de aquisição, considerando as alterações a que o prédio alienado foi sendo sujeito ao longo do tempo.

2. Determina o artigo 46.º do Código do IRS, que o valor de aquisição, a título oneroso é o valor que tiver servido para efeitos de liquidação de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis.

3. Ora, não restam dúvidas que o prédio originário existia na esfera patrimonial do sujeito passivo desde abril de 2005, não podendo ser considerado um prédio novo. E atendendo à ficha de avaliação, em que a Comissão de Avaliação o considerou um prédio melhorado/modificado/reconstruído, ter-se-á que considerar a data de aquisição do prédio originário em abril de 2005, com a área bruta de construção de 101,8000 m2.

4. Todavia, verifica-se que o prédio alienado não corresponde, na íntegra, ao adquirido em 2005, uma vez que foi sujeito a alterações, através, designadamente, do aumento da área bruta de construção.

5. Assim, ter-se-á que considerar que tais alterações/ampliação ao imóvel originário consubstanciam uma nova "aquisição" e, portanto, determinam a existência de uma nova data e valor de aquisição.

6. Consequentemente, e existindo duas datas de aquisição, importa apurar os respetivos valores de aquisição:

- Aquisição ocorrida em abril de 2005 do prédio originário, em que o valor de aquisição será o que serviu para efeitos de liquidação de IMT adicional, na quota parte do requerente (metade) de 10.405,00; e,

- Aquisição em março de 2021, data da apresentação da modelo 1 do IMI para efeitos de alteração/ampliação do prédio, designadamente da área bruta de construção de 101,8000 m2 para 303,0000 m2, (diferença de 201,200 m2) com o novo VPT de 48.900,00, em que o valor de aquisição a considerar será de 32.470,00, apurado, proporcionalmente, nos seguintes termos:

- A área bruta de construção antes da alteração/ampliação de 101,8000 m2;

- A área bruta de construção depois da alteração/ampliação de 303,0000 m2;

- O VPT atribuído depois da modificação/ampliação de 48.900,00

303,0000 m2 (área bruta de construção após a alteração/ampliação) -----
100,00%

101,8000 m2 (área bruta de construção antes da modificação/ampliação) -----
33,60%

201,200 m2 (área ampliada) ----- 66,40%

Então, o valor de 32.470,00 (48.900,00 X 66,40%) corresponde ao valor de aquisição a imputar à área bruta de construção ampliada.

7. Determinadas as datas e valores de aquisição, resta apurar, proporcionalmente, os valores de realização a imputar a cada data e valor de aquisição.

8. Assim, sabendo-se que o prédio foi alienado em maio de 2021, na quota parte do requerente, por 58.500,00, que coube, proporcionalmente, 33,60% à área bruta de construção antes da alteração/ampliação e 66,40% à área bruta de construção ampliada, os valores de realização são:

19.656,00 (58.500,00 x 33,60%), correspondente a abril de 2005; e

38.844,00 (58.500,00 x 66,40%), correspondente a março de 2021.