

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de imóvel em herança indivisa destinado a HPP- Reinvestimento em fundo de pensões
- Processo: 23727, com despacho de 2023-12-28, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente, na qualidade de cabeça de casal da herança indivisa aberta por óbito do cônjuge, que lhe seja prestada informação vinculativa relativamente ao valor da mais-valia sujeita a tributação em IRS, de modo a usufruir do benefício consignado no n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS, mediante aquisição/subscrição a realizar em fundo de pensões.
- Esclarece o seguinte:
- Em 2003 foi adquirido o terreno no qual foi construída imóvel em regime de autoconstrução e que se destinou a habitação própria. O valor matricial foi de 122 632,30 euros.
  - Em agosto de 2022 foi realizada a venda do imóvel destinado a habitação própria permanente pelo montante de 350.000,00 euros.
  - A comissão cobrada pela imobiliária com a mediação da venda do imóvel foi de 17.XXX,00 euros.

### FACTOS

- Conforme escritura de Habilitação de Herdeiros, o ora requerente é, nos termos da Lei Civil, o cabeça-de-casal da herança aberta por óbito de sua esposa e com quem era casado sob o regime da comunhão de adquiridos;
- Como únicos herdeiros por vocação legal sucederam-lhe o seu viúvo, o ora requerente, e os dois filhos de ambos;
- Por Escritura Pública de Compra e Venda venderam pelo preço de 350.000 euros, o seguinte:
  - . Prédio misto, composto de casa: cave para garagem, rés-do-chão e sótão para habitação, anexo e logradouro, registada a aquisição na competente Conservatória do Registro Predial a favor do requerente, ainda no estado de casado, inscrito na respetiva matriz cadastral com o valor patrimonial tributário para IMI de 16,19 e para IMT de 80,80 e na respetiva matriz predial urbana, do qual foi apresentado um pedido de inscrição e/ou atualização de prédios urbanos na matriz, ainda sem valor patrimonial tributário.
- A parte urbana não sofreu obras suscetíveis de licenciamento camarário e a Modelo 1 de IMI apenas foi entregue para correção de erro que existia aquando da respetiva inscrição matricial;
- O contrato de compra e venda titulado pela acima referida escritura teve a intervenção de mediadora imobiliária devidamente licenciada para o efeito, a qual emitiu atura no valor total de 17.xxx,00.

### INFORMAÇÃO:

Como ponto prévio, importa esclarecer que a determinação quantitativa do ganho a tributar em sede de IRS, obtido com a alienação de imóveis, não se insere nos

pressupostos estabelecidos para efeitos de um pedido de informação vinculativa consignado no artigo 68.º da Lei Geral Tributária. Termos em que a nossa apreciação incidirá sobre a quantificação do facto tributário, mediante o apuramento de cada parcela individualmente considerada.

1. Nos termos do estabelecido no n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS (redação em vigor à data dos factos), os ganhos previstos no n.º 5, i.e., os advenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, são, igualmente, excluídos de tributação, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel e, se aplicável, do reinvestimento previsto na alínea a) do n.º 5, seja utilizado para a aquisição de um ou mais de um dos produtos seguintes:

i) Contrato de seguro financeiro do ramo vida;

ii) Adesão individual a um fundo de pensões aberto; ou

iii) Contribuição para o regime público de capitalização.

- O sujeito passivo ou o respetivo cônjuge ou unido de facto, na data da transmissão do imóvel, se encontre, comprovadamente, em situação de reforma ou tenha, pelo menos, 65 anos de idade;

- A aquisição do contrato de seguro financeiro do ramo vida, a adesão individual a um fundo de pensões aberto ou a contribuição para o regime público de capitalização seja efetuada nos seis meses posteriores contados da data de realização;

- Sendo o investimento realizado por aquisição de contrato de seguro financeiro do ramo vida ou da adesão individual a um fundo de pensões aberto, estes visem, exclusivamente, proporcionar ao adquirente ou ao respetivo cônjuge ou unido de facto uma prestação regular periódica durante um período igual ou superior a 10 anos, de montante máximo anual igual a 7,5 % do valor investido; 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.

2. Face ao estatuído no n.º 8 do mesmo artigo e diploma legal, não há lugar ao benefício referido no número anterior se o reinvestimento não for efetuado nos seis meses posteriores contados da data de realização, ou se, em qualquer ano, o valor das prestações recebidas ultrapassar o limite fixado na alínea d), ou se for interrompido o pagamento regular das prestações, sendo esse ganho objeto de tributação no ano em que se conclua o prazo para reinvestimento, ou que seja ultrapassado o referido limite ou no ano em que seja interrompido o pagamento regular das prestações, respetivamente.

3. Ainda, nos termos do estabelecido no n.º 9 do mesmo articulado, no caso de reinvestimento parcial do valor de realização e desde que verificadas as condições legalmente estabelecidas para o efeito, o benefício a que se refere o n.º 7 respeita apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor reinvestido.

4. Dos elementos apresentados pelo requerente, bem como dos passíveis de ser extraídos da consulta efetuada às várias áreas do sistema informático da AT, retira-se que a questão se coloca, em essência, no que respeita à eventualidade de aplicação do benefício acima referido às mais-valias advenientes da alienação onerosa de um prédio misto e de que são herdeiros legitimários o requerente, com quem a autora da herança era casada sob o regime de comunhão de adquiridos, e os dois filhos de ambos.

5. Os prédios em questão constituem, respetivamente, e em ½, as verbas números 3 e 4 da "Participação de Transmissões gratuitas" relativa ao óbito da autora da herança supra identificada, de que coube, individualmente, a cada um dos herdeiros, uma quota-

parte de 1/3.

6. Assim, e não podendo deixar de salientar que, para o efeito pretendido pelo requerente, apenas releva o prédio urbano, porque afeto à sua habitação própria e permanente, e que, em razão do regime de casamento de comunhão de adquiridos, o mesmo, para além da quota herdada, já detinha o direito de propriedade de  $\frac{1}{2}$  do prédio em questão, haverá a referir que, face ao estabelecido no artigo 50.º, n.º 2, alínea a) do Código do IRS, tal quota ( $\frac{1}{2}$ ) deverá ser considerada como adquirida à data de apresentação da declaração modelo 129 para efeitos da respetiva inscrição matricial, e sobre o valor correspondente ao valor patrimonial tributário então atribuído para o efeito.

7. Do que resulta, no que ao requerente se refere, que  $\frac{1}{2}$  do imóvel, mais concretamente, do prédio urbano, deva ser considerado como adquirido em tal data, pelo valor de 43.099,17 ( 86.198,34/2) e a parte restante de  $\frac{1}{6}$  do imóvel ( $\frac{1}{2}/3$ ) à data do óbito do cônjuge, pelo valor de 20.136,67 (o valor da herança de 60.410,00, correspondente ao valor do imóvel, a imputar a cada um dos 3 herdeiros).

8. Neste contexto, e uma vez que o prédio urbano em questão foi alienado pelo valor de 330.000,00, conforme a respetiva escritura de compra e venda, deve ser considerado como imputado ao requerente, a título de valor de realização, o montante global de 220.000,00 resultante do seguinte somatório: 165.000,00 correspondente à quota de  $\frac{1}{2}$  (50%) + 55.000,00 correspondente à quota de  $\frac{1}{6}$  (16,67%) adquirida por sucessão hereditária.

9. No que concerne à despesa incorrida com a mediação imobiliária, e uma vez que a mesma respeita à alienação onerosa do artigo matricial urbano e do artigo matricial rústico, também o encargo deve ser imputado a cada um dos imóveis na proporção do respetivo valor de realização.

10. Complementarmente e em termos declarativos, mais haverá a fazer corresponder aos valores de mediação acima apurados, aqueles que, individualmente, se mostrem imputáveis às quotas de cada um dos prédios, rústico e urbano, detidos pelo requerente e que pelo mesmo foram objeto de alienação onerosa.

11. Por último, importa 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).

12. 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.