

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.45º - Valor de aquisição a título gratuito
- Assunto: Distrate de doação - Posterior alienação do imóvel - Data e valor de aquisição a considerar
- Processo: 23817, com despacho de 2025-04-09, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada Informação Vinculativa sobre as consequências em sede de IRS, designadamente, para efeitos de determinação da data de aquisição de um imóvel objeto de doação e posterior distrate.

FACTOS:

- Em xx-xx-1988, através de escritura de compra e venda, a requerente adquiriu um imóvel, formado por uma casa de habitação e lavoura, rés-do chão e um andar, inscrita na matriz respetiva sob o artigo xxxx e por um terreno de cultivo, denominado "Q...", inscrito na matriz sob o artigo yyyy.
- Em xx-xx-2021, através de escritura pública, a requerente doou à sociedade "M..., Lda.", da qual é sócia, o seguinte prédio, acima mencionado: Prédio rústico, a desanexar, denominado XXX, sito no XXX, composto por um terreno de cultivo, com xxx m2.
- Estando todos os intervenientes de acordo, é sua intenção anular a escritura de doação acima referida, pretendendo com isso, repor a situação anteriormente existente, pelo que, solicita informação sobre os efeitos da escritura de anulação, ao nível das inscrições matriciais e dos registos e, designadamente, se a data de xx-xx-1988, se mantém como data de aquisição, para efeitos de apuramento das mais-valias numa eventual venda futura do prédio em causa, que venha a efetuar.

INFORMAÇÃO

- 1 - A doação realizada implicou a desanexação de parte do prédio misto denominado "Q...", destinada a terreno para cultivo (cultura e vinha), inscrito na matriz predial rústica com o artigo xxx da União das Freguesias de XXX, encontrando-se o prédio, atualmente, inscrito na matriz predial rústica em nome de "M...".
- 2 - Tratou-se, assim, de uma transmissão gratuita sujeita a Imposto do Selo por parte do seu beneficiário, não determinando para o doador incidência de qualquer imposto.
- 3 - A requerente, através de escritura de distrate, e com o acordo da donatária, pretende reverter a doação efetuada, tornando-se novamente proprietária daquele imóvel.
- 4 - O Distrate é a revogação de um negócio jurídico por acordo das partes que o celebraram, não tendo, em regra, eficácia retroativa, embora a possa ter, em certos casos, atenta a finalidade ou a vontade das partes. Contudo, não pode, em qualquer caso, a eficácia retroativa do distrate envolver prejuízo para os direitos ou interesses de terceiros.

5 - Na verdade, a resolução de um contrato de doação por mútuo consentimento, ou seja, o distrate constitui uma transmissão fiscal autónoma e, não obstante, não preencher o conceito civil de transmissão, preenche o conceito fiscal.

A aquisição derivada de invalidade, distrate, renúncia ou desistência, resolução, ou revogação da doação entre vivos configura uma transmissão gratuita, conforme o disposto na alínea g) do n.º 3 do artigo 1.º do Código do Imposto do Selo.

6 - Assim, a resolução, invalidade ou extinção de um contrato de compra e venda ou de um contrato de doação apenas terá fiscalmente efeitos "ex tunc"(efeitos retroativos) quando for judicialmente decretada.

Quando efetuada por mútuo consenso, os seus efeitos são meramente civis, não tendo, assim, relevância fiscal, não originando a restituição dos impostos pagos.

7 - Deste modo, configurando o distrate da doação do imóvel, através de escritura pública, uma transmissão gratuita e, por conseguinte, uma (re)aquisição pela requerente do prédio rústico designado "Q...", o mesmo tem como consequência que a data de aquisição daquele imóvel a considerar numa eventual venda que venha a ocorrer não será a data em que a requerente o adquiriu (xx-xx-1988), mas a data em que a requerente transmitiu gratuitamente o imóvel à sociedade "M..., Lda." (xx-xx-2021), pois considera-se que o direito de propriedade foi readquirido, não à data da escritura de distrate, mas sim à data do ato que a mesma veio a revogar, ou seja, à data da escritura de doação celebrada em 2021.