

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de imóvel em processo de insolvência - despesas com leiloeira
- Processo: 24827, com despacho de 2026-02-27, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à data de aquisição a considerar, bem como as despesas e encargos, atendendo à alienação que efetuou de um imóvel, na situação que abaixo deixa descrita:
- Por contrato de promessa de compra e venda de 2007-xx-xx acertou com o Construtor /Vendedor em causa a aquisição de uma vivenda, na situação de obras de construção, no Lote xx de uma urbanização, pelo preço de € xxx xxx,00, mediante o princípio de pagamento de compra, através de um sinal de xx.xxx,00 euros, sendo o remanescente de € xx xxx,00 pago aquando da escritura publica de compra e venda;
 - Em xxx e xxx de 2008, no decorrer das obras de construção, seguiram-se dois reforços de sinal de xx.xxx,00 euros e de xx.xxx,00 euros;
 - Entretanto verificou que o Construtor o burlou porque a construção parou, os prazos não foram cumpridos, o Construtor usou esses reforços para prosseguir outras obras e acabou por entrar em insolvência, tendo o assunto sido encaminhado para tribunal;
 - Como o Lote xx em causa foi leiloado, em leilão judicial, integrado na massa insolvente desse Construtor, o que significava que ia perder os xx.xxx,00 euros que lhe pagou, teve por fim, de completar a aquisição do presente Lote iniciada em 2007-xx-xx, em leilão judicial por xxx.xxx,00 euros, acrescidos de mais xx.xxx,00 euros para os serviços de mediação imobiliária, pagos no leilão à Leiloeira - Imobiliária;
 - A escritura e registo desta compra, feita em xx-xx-2012 importaram em xxx,00 euros e o IMT importou em x.xxx,00 euros;
 - Aos valores mencionados acrescem custas processuais de Tribunais, no total de x.xxx,xx euros e honorários de Advogados, no total de x.xxx,00 euros, para tentar recuperar, do Construtor, os xx.xxx,00 euros que lhe pagaram, o que não conseguiu;
 - Acrescem por fim mais € xx.xxx,00 euros relativos a serviços de mediação de venda, realizada a xx-xx-2022 por xxx.xxx,00 euros, totalizando estas despesas, incluindo este serviço de mediação imobiliária e certidões, xxx.xxx,00 euros.
- Trata-se de um caso com características muito próprias e com um total de despesas superior ao valor de venda, em xx.xxx,00 euros. Assim, para preencher o Quadro 4 do Anexo G do Modelo 3 de IRS e para fundamentar eventual futura abordagem, solicita que seja informado se todas estas despesas são fiscalmente dedutíveis e em qual das rubricas "Aquisição" e "Despesas e Encargos", deste Quadro, deve declarar cada uma delas, bem como indicação da data, (mês e ano) de aquisição, de forma que, não fique mais prejudicado, nem fique devedor de imposto, neste caso, sujeitos às respetivas consequências.
- Para efeitos de apreciação, de acordo com o sistema informático e dos documentos juntos, extraem-se os seguintes elementos:
- Em xxx de 2007, o requerente celebrou um contrato de promessa de compra e venda, com uma a empresa, para aquisição de uma moradia unifamiliar, em fase de construção, num lote de terreno, onde consta que:
 - A construção será concluída e obtido o licenciamento do prédio urbano até xxx de 2008;
 - o valor será de € xxx xxx,00, que serão pagos da seguinte forma: i) € xx xxx,00 a título

de sinal e princípio de pagamento, no ato do contrato e o remanescente de € xx xxx,00 no ato da escritura publica de compra e venda;

- Em xxx de 2008, foi efetuado um reforço de sinal no valor de € xx xxx,00, (cfr meio de pagamento e recibo anexo);

- Em xxx de 2008, foi efetuado um reforço de sinal no valor de € xx xxx,00, (cfr meio de pagamento e recibo anexo);

- Cfr. refere o requerente, a empresa construtora entrou em insolvência e o processo encaminhado para tribunal, sendo o lote de terreno em causa leilado, em leilão judicial, integrado na massa insolvente do construtor;

- A sentença do processo de insolvência transitou em julgado em xx-xx-2010, e foi nomeado o Administrador de insolvência;

- Em xxx de 2011, foi celebrado um contrato de promessa de compra e venda entre o requerente e a massa insolvente, representada pelo Administrador de Insolvência, onde consta que:

i) o imóvel objeto do contrato é o lote x, terreno para construção, inscrito sob o artigo matricial n.º xxxx/U/xxxxxx;

ii) no ato de leilão, realizado na mesma data, o requerente, na qualidade de promitente comprador, ofereceu a proposta de maior valor, de € xxx xxx,00, tendo a mesma sido aceite;

- Por escritura celebrada em xx de xxx de 2012, entre o requerente e o administrador de insolvência, o requerente adquiriu, pelo valor de € xxx xxx,00, o já identificado lote de terreno para construção, sendo referido na mesma que não houve intervenção de mediador imobiliário;

- Cfr. Fatura n.º xxxx emitida em xx-xx-2011, o requerente pagou, pela aquisição do lote de terreno, à Leiloeira, o valor de € x xxx,00; e

- Em xxx de 2022, alienou o lote de terreno para construção, à data inscrito sob o artigo matricial n.º xxxx/U/xxxxxx, pelo valor de € xxx.xxx,00.

- No anexo G da modelo 3 do IRS do ano de 2022, consta a alienação pelo valor total de xxx.xxx,00€.

INFORMAÇÃO

1. A questão coloca-se quanto à data e valor de aquisição, bem como as despesas e encargos, a fazer constar no anexo G da modelo 3 do IRS do ano de 2022, de um lote de terreno para construção e moradia, imóvel esse, objeto de contrato de promessa de compra e venda, cujo construtor foi declarado insolvente. Posteriormente, o prédio em causa foi objeto de leilão, no âmbito do processo de insolvência e adquirido pelo requerente através de escritura de compra e venda em xx de xxx de 2012 em que o primeiro outorgante era o administrador de insolvência.

2. Determina o artigo 46.º do Código do IRS que o valor de aquisição, a título oneroso, será o valor que tiver servido para efeitos de liquidação de IMT, ou não havendo lugar à liquidação de IMT, considera-se o valor que lhe serviria de base, caso fosse devido, determinado de harmonia com as regras próprias daquele imposto.

3. Quanto à data considerada de aquisição, estabelece o n.º 2 do artigo 50.º do Código do IRS que é, no caso de direitos reais sobre bens imóveis, a que constar do título aquisitivo.

4. Ora, com a celebração de um contrato promessa de compra e venda, nasce, tão somente, para os promitentes compradores, a obrigação de celebrar o contrato definitivo, e para os promitentes vendedores, a obrigação de outorgarem, nesse mesmo contrato, como vendedores.

5. Assim, no caso, verificando-se que o contrato de promessa compra e venda,

celebrado em 2007, não deu origem à celebração do contrato definitivo, logo, não ocorreu a transmissão do direito de propriedade do lote de terreno em causa, e que só em xx de xxx de 2012, por escritura de compra e venda (título aquisitivo), se concretizou a transferência do direito de propriedade para o requerente, será a data do título aquisitivo, xx de xxx de 2012, considerada como data de aquisição.

6. No que concerne ao valor de aquisição, nos termos do artigo 46.º do Código do IRS, será o valor que serviu para efeitos de liquidação de IMT, no caso, € xxx xxx,00, conforme consta da escritura de aquisição e da liquidação de IMT, não relevando para o efeito, por falta de suporte legal, os valores entregues a título de sinal e reforços de sinal, pagos ao então promitente vendedor, por conta do contrato de promessa de xx de xxx de 2007.

7. No que respeita às despesas e encargos, determina o artigo 51.º do Código do IRS que, 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.

8. No caso, a título de despesas, poderão ser aceites, os valores suportados com o registo notarial, com a celebração da escritura de compra e venda, o valor do IMT, bem assim como o valor pago pela certidão emitida pelo Tribunal em que correu o processo de insolvência, considerando-se a mesma como necessária para a posterior realização da escritura de compra e venda do bem em causa.

9. Quanto à comissão de venda paga à leiloeira, a mesma distingue-se dos encargos legais e obrigatórios da compra, designadamente, as despesas do IMT, da escritura e dos registos, tal como se distingue da comissão paga à imobiliária, porquanto o custo da mesma recai sobre o alienante, que na verdade, é o beneficiário daquela atividade.

10. No caso de venda em processo de insolvência, cabe ao administrador da massa insolvente/agente de execução, a escolha da modalidade de alienação dos bens nos termos do artigo 164.º do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas (CIRE).

11. Ora, a comissão paga à leiloeira não se encontra previamente definida na lei como encargo obrigatório da compra (aquisição) e a liquidar pelo comprador (adquirente), que nesse caso, então, seria uma despesa necessária e inerente à aquisição, mas antes resulta da modalidade de venda escolhida pelo agente de execução/administrador de insolvência e aceite pelo adquirente, com vista à aquisição de um imóvel.

12. Assim sendo, numa primeira análise, poder-se-á entender não existir uma base legal que permita considerar tal despesa, para efeitos do disposto no artigo 51.º do Código do IRS, por não revestir o caráter de despesa necessária para a aquisição do imóvel.

13. Todavia, o Decreto-Lei n.º 155/2015, de 10 de agosto, veio estabelecer o regime jurídico da atividade leiloeira, uma vez que tal atividade tem vindo a proliferar nos últimos anos, o que conduziu a um crescente e decisivo papel desempenhado pelas empresas leiloeiras nos atos de liquidação empresarial, de execuções judiciais e de insolvências.

14. O referido Decreto-Lei, veio, estabelecer, designadamente:
- requisitos considerados essenciais para a atividade de leiloeira, nomeadamente, a obtenção de uma autorização prévia a atribuir pela Direção-Geral das Atividades Económicas (DGCE);

- algumas regras que devem ser cumpridas no exercício da atividade, designadamente a obrigação de redução a escrito dos contratos de prestação de serviços de leilão, a tipificação de um conjunto de deveres da empresa para com os clientes e destinatários...

- a atribuição à DGCE da responsabilidade de organização e registo das empresas leiloeiras e a disponibilização no seu "site" na internet da listagem das empresas leiloeiras autorizadas a exercer a atividade.

15. Ora, atendendo a que no caso, a leiloeira encontra-se registada e integrada na listagem das empresas leiloeiras autorizadas a exercer tal atividade; que a fatura no valor de € x xxx,00 de xx-xx-2011, se encontra devidamente emitida em nome do requerente, entende-se que à semelhança no que se verifica com as despesas com as mediadoras imobiliárias, ainda que na perspetiva do alienante, que estas possam, agora, na perspetiva do adquirente, considerar-se como uma despesa necessária e inerente à aquisição, para efeitos do disposto do artigo 51.º do Código do IRS.

16. No que concerne, aos encargos relacionados com os honorários de advogado e as custas processuais pagas ao Tribunal, para recuperar do construtor, o valor pago ao mesmo por conta do contrato de promessa, não poderão ser aceites para efeitos do artigo 51.º do Código do IRS, uma vez que não se podem considerar despesas necessárias à aquisição ou alienação, mas sim decorrentes da forma adotada pelo requerente para recuperar do construtor, o valor pago ao mesmo por conta do contrato de promessa.

17. Por último, verificando-se que o valor de aquisição constante no anexo G do ano de 2022, não se encontra correto, deverá o requerente proceder à sua correção.