

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de prédio rústico adquirido por usucapião - Data de aquisição
- Processo: 24946, com despacho de 2024-11-28, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à não sujeição a tributação, em sede de IRS, da mais valia decorrente da eventual venda de dois prédios rústicos, na situação que abaixo descreve:
- Os prédios inscritos sob os artigos rústicos xx75 e xx76 vieram à sua posse em 1963 e 1968, respetivamente, apesar de terem sido registados na respetiva Conservatória do Registo Predial em 2006 e 2020;
 - O Artigo R-xx75 foi adquirido por escritura de ../06/1963 pelo cônjuge, por partilha de herança, tendo o mesmo sido registado na Conservatória do Registo Predial em ../11/2006;
 - O Artigo R-xx76 foi adquirido por escritura de ../11/2019 pelo próprio, através de escritura de justificação (Usucapião), tendo sido registado na Conservatória do Registo Predial de xxxx;
 - Como referido na própria escritura de justificação, este prédio veio à posse do justificante em 1968, sendo que o contrato verbal foi em 23/01/1968, tendo havido lugar ao pagamento de Imposto de SISA nessa data, confirmando a Repartição de Finanças que em 1989, ano da entrada em vigor do CIRS, já este artigo estava registado em seu nome, sendo já sujeito passivo perante a AT.

FACTOS

Para efeitos de apreciação, considerando os documentos anexos ao pedido pelo requerente e os constantes do sistema informático da AT, verifica-se o seguinte:

- O atual artigo xx75/R/xxxxxx advém do anterior artigo 3994/R/xxxxxx (alteração administrativa) e, conforme escritura de partilhas por herança, por óbito do pai do cônjuge do requerente, celebrada em julho de 1963, foi-lhe adjudicado o imóvel, entre outros, correspondente à verba 13 da relação de bens, tendo pago por excesso de bens recebido, a sisa com o conhecimento n.º xxxx de 1963.
- O registo foi efetuado na Conservatória do Registo Predial em 11/2006, sob o AP.xx de 2006, sendo a causa do averbamento: a partilha da herança; o sujeito ativo: o requerente e o cônjuge; e o sujeito passivo: o pai e mãe do cônjuge do requerente;
- O atual artigo xx76/R/xxxxxx advém do anterior artigo 3995/R/xxxxxx (alteração administrativa) e, conforme escritura de justificação celebrada em 11/2019, consta que o imóvel veio à posse do requerente em 1968, por transmissão verbal.

O requerente junta o conhecimento de Sisa n.º xxxx, pago em janeiro de 1968, pela aquisição do imóvel em causa.

INFORMAÇÃO

1. Os rendimentos obtidos com a alienação de bens imóveis encontram-se sujeitos a tributação em sede de IRS, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do respetivo Código, salvo se aos mesmos for aplicável a exclusão tributária prevista no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, nos termos do qual estão excluídos de

tributação os ganhos obtidos com a alienação de imóveis rústicos e urbanos (com a exceção de terrenos para construção), adquiridos antes de 1989-01-01.

2. Ora, a usucapião é uma forma de aquisição, designadamente, do direito de propriedade, e que, invocada, faz retroagir os seus efeitos à data do início da posse, nos termos do artigo 1288.º do Código Civil.

3. Ainda, de acordo com o preceituado no artigo 1296.º do Código Civil, não havendo registo do título nem da mera posse, a usucapião só pode dar-se no termo de quinze ou vinte anos, caso haja ou não boa fé, respetivamente.

4. Tem sido entendimento da AT que, na aquisição por usucapião, a data a considerar como de aquisição seja a da alegada posse, tendo, todavia, presente, em resultado do estabelecido no artigo 1296.º do Código Civil, que 20 anos contados da escritura de Justificação se poderão mostrar bastantes para que a usucapião se possa considerar como dada nos casos em que não haja registo do título nem da mera posse do bem.

5. Ou seja, nas situações em que não seja possível comprovar a data de início da posse, tem-se considerado que a propriedade é adquirida nos 20 anos anteriores, contados do título justificativo da usucapião, da escritura de justificação.

6. Analisamos agora o caso em concreto:

- No que concerne ao prédio artigo xx75/R/xxxxxx, que advêm do anterior artigo 3994/R/xxxxxx, constata-se que foi adquirido uma quota-parte à data do óbito do pai do cônjuge do requerente (que se desconhece) e outra quota-parte, por escritura de partilha celebrada em julho de 1963.

Pelo que, caso o prédio mantenha a classificação como rústico à data da respetiva escritura de venda, os ganhos a obter com a mesma são excluídos de tributação nos termos do regime transitório acima mencionado, devendo, todavia, o sujeito passivo apresentar o anexo G1 juntamente com a declaração modelo 3 referente ao ano da alienação do prédio.

- Quanto ao artigo xx76/R/xxxxxx, que advêm do anterior artigo 3995/R/xxxxxx, adquirido por escritura de usucapião, celebrada em novembro de 2019, considera-se que ocorreu a tradição do bem no ano de 1968, conforme liquidação da SISA paga pelo adquirente, em janeiro de 1968, no Serviço de Finanças (ou seja, um facto comprovativo da data do início da posse).

Assim, deve ser essa a data de aquisição e, por conseguinte, mantendo-se a classificação do prédio como rústico à data da alienação, os ganhos a obter com a mesma são excluídos de tributação nos termos do regime transitório acima mencionado, devendo, todavia, o sujeito passivo apresentar o anexo G1 juntamente com a declaração modelo 3 referente ao ano da alienação do prédio.