

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.45º - Valor de aquisição a título gratuito

Assunto: Valor de aquisição por doação isenta - Imóvel objeto de 2ª avaliação nos termos do IMI

Processo: 25330, com despacho de 2023-11-20, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao valor de aquisição a considerar, em caso de alienação de imóvel, na situação que abaixo deixa descrita:

- Em fevereiro de 2020, um prédio rústico passou a urbano, na sequência de uma decisão favorável do Município competente em relação a um pedido de informação prévia (PIP);
- Em janeiro de 2022 foi fixado o valor patrimonial tributário (VPT) de 9xx.xxx,xx (em segunda avaliação) a este prédio urbano, com efeitos reportados a fevereiro de 2020 (data da passagem a urbano), como consta expressamente do documento de notificação de avaliação (em anexo ao pedido);
- Face à retrospetividade (justificada) dos efeitos da avaliação datada de 25 de janeiro de 2022 a fevereiro de 2020, foi pago o diferencial do IMI referente aos anos de 2020 e 2021;
- Em maio de 2022, foi efetuada a doação de pais a filhos do prédio urbano em apreço, na qual consta o VPT de 9xx.xxx,xx.
- A subscritora consta como donatária no referido título de doação.

Pretende saber, para a hipótese de um previsível ato de alienação onerosa do prédio urbano por parte dos donatários, e para efeitos do disposto no artigo 45.º, n.º 3, alínea a) do Código do IRS, se o valor de aquisição corresponde ao VPT do prédio urbano fixado em 9xx.xxx,xx .

Entende que, tendo em conta o argumento de identidade de razão que implicou o pagamento retrospectivo de IMI correspondente ao VPT do prédio urbano, faz todo o sentido que o VPT constante da matriz até aos dois anos anteriores à doação (maio de 2020) - para efeitos do aludido artigo 45.º, n.º 3, alínea a) do CIRS - seja de 9xx.xxx,xx. Tanto mais que, nessa data (maio de 2020), já nem existia fiscalmente o prédio rústico.

FACTOS

- Em março de 2020 foi apresentada uma Modelo 1 do IMI, para inscrição de um prédio novo, terreno para construção, adveniente do artigo rústico, que teria passado a urbano em fevereiro de 2020;
- Em fevereiro de 2021, foi solicitada uma 2ª avaliação do imóvel em causa, a qual foi realizada em janeiro de 2022 e atribuído o VPT de 9xx.xxx,xx;
- Em consequência da 2ª avaliação foi efetuada a correção à liquidação de IMI do ano de 2020, com base no VPT atribuído ao imóvel em 2ª avaliação, cujo valor retroagiu ao ano de 2020;
- Em maio de 2022 a requerente adquiriu, por doação isenta, ¼ do prédio urbano - terreno para construção, sendo o valor que serviu para efeitos de liquidação de imposto de selo (ainda que do mesmo isento) de 2xx.xxx,xx, o correspondente a ¼ do VPT 9xx.xxx,xx;

INFORMAÇÃO

1. Os rendimentos obtidos com a alienação de direitos reais sobre bens imóveis encontram-se sujeitos a tributação em sede de IRS, de acordo com o disposto no artigo 10.º do Código do IRS.

2. Tratando-se de doações, o n.º 3 do artigo 45.º do Código do IRS dispõe que, no caso de direitos reais sobre bens imóveis adquiridos por doação isenta, considera-se o valor de aquisição o valor patrimonial tributário constante da matriz até aos dois anos anteriores à doação.

3. No caso, atendendo a que:

- a doação foi efetuada em maio de 2022;

- o valor resultante da 2ª avaliação em 2022, de 9xx.xxx,xx, retroagiu, para efeitos de IMI, ao ano de 2020 (ano de apresentação da modelo 1 do IMI para inscrição do prédio);
- em 2022 foi efetuada a correção à liquidação e à consequente nota de cobrança de IMI referente ao ano de 2020, considerado o VPT atribuído na 2ª avaliação;

Ter-se-á que considerar como valor de aquisição da requerente a importância de 2xx.xxx,xx, correspondente à sua quota-parte de ¼ do VPT do imóvel atribuído na 2ª avaliação, 9xx.xxx,xx.

4. Não obstante o exposto, importa ressaltar que se ao caso estiver associada uma operação de loteamento, então a tributação ocorrerá no âmbito da categoria B, por se constituir ato de natureza comercial, suscetível de gerar rendimentos sujeitos a IRS, de acordo com o disposto na alínea g) n.º 1 do artigo 4.º do Código do IRS.