

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.46º - Valor de aquisição a título oneroso de bens imóveis
Assunto:	Alienação de imóvel adquirido por usucapião - Data de aquisição
Processo:	25865, com despacho de 2024-10-10, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	<p>Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à não sujeição a tributação, em sede de IRS, da mais valia obtida com a venda de prédio rústico, na situação que abaixo descreve:</p> <ul style="list-style-type: none">- Tem um terreno do qual é proprietário há muitos anos, no entanto, desconhecia que o mesmo não estava registado na conservatória;- Após aconselhamento com a notária e de explicar como adquiriu o terreno, foi-lhe proposto fazer o registo do terreno por usucapião; e- Em maio de 2022 efetuou o registo do terreno por usucapião, sendo mencionado na escritura que a aquisição do terreno ocorreu de modo verbal no ano de 1984 e que não possui título formal para fazer o registo na conservatória de outra forma. <p>Assim, pretende saber se ao vender o terreno estará isento ou não do pagamento de mais valias.</p>

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 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, existindo somente as declarações efetuadas em notário, tem-se considerado que a propriedade é adquirida nos 20 anos anteriores, contados do título justificativo da usucapião, da escritura de justificação.
6. Nesta conformidade, e no caso em concreto, verificando-se, tal como o requerente

deixa referido, que o terreno foi adquirido por compra verbal e não existindo um qualquer comprovativo do início da posse, mas tão somente a declaração efetuada em notário, ter-se-á que considerar que a aquisição ocorreu em 2002, o correspondente a 20 anos anteriores contados do título aquisitivo (escritura de justificação celebrada em maio de 2022), pelo que os ganhos encontram-se sujeitos a tributação em IRS. Consequentemente, a venda do terreno deverá ser inscrita no anexo G da declaração modelo 3 do IRS do ano da alienação.