

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.45º - Valor de aquisição a título gratuito
- Assunto: Data de aquisição de terreno rústico adquirido por usucapião
- Processo: 26071, com despacho de 2024-11-27, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à não sujeição a tributação, em sede de IRS, da mais valia decorrente da venda de um prédio rústico, na situação que abaixo deixa descrita:
- A requerente e o cônjuge são donos e legítimos possuidores do prédio rústico, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 5xxx, que teve origem no artigo rústico 4xxx,
 - O referido prédio foi inscrito na matriz no ano de 1987, conforme se vislumbra através da inscrição predial, que se junta e se dá por integralmente reproduzido;
 - Não obstante, o prédio rústico adveio à posse dos Requerentes no ano de 1979, por partilha meramente verbal;
 - Em março de 2023 foi celebrada escritura de justificação, nos termos da qual os Requerentes se declararam proprietários do prédio rústico, composto por pinhal e mato;
 - Os requerentes pretendem vender o prédio rústico supra identificado, o qual mantém a natureza rústica;
 - Assim, aplicando a retroatividade da usucapião ao caso dos autos, em 1/1/1989 os requerentes já eram titulares do direito de propriedade do prédio que almejam vender em 2024;
 - Com efeito, na escritura de justificação notarial celebrada em 2023 declarou que possuía o dito prédio há mais de 20 anos, nomeadamente no ano de 1979, o que significa que o início da posse se deu antes de janeiro/1989.
 - E assim sendo, adquirindo o prédio antes dessa data, estava abrangido pela norma do artigo 5º do diploma que aprovou do IRS, com a conseqüente não sujeição a imposto dos ganhos obtidos com a alienação.

Termos em que pretende que seja emitida informação vinculativa sobre a qualificação jurídico-tributária da eventual venda do prédio, nomeadamente se existe não sujeição em IRS dos ganhos obtidos com a alienação do prédio rústico

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. É 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, 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, no caso em concreto, verificando-se, tal como a requerente deixa referido, que o prédio rústico foi adquirido por partilha meramente 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 2003, o correspondente a 20 anos anteriores contados do título aquisitivo (escritura de justificação celebrada em março de 2023), pelo que os ganhos encontram-se sujeitos a tributação em IRS, devendo assim constar no anexo G da declaração modelo 3 do IRS, respeitante ao ano da alienação.