

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.51º - Despesas e encargos
- Assunto: Alienação onerosa de imóvel em que ao pagamento foram abatidas as rendas já pagas em momento prévio
- Processo: 26570, com despacho de 2024-06-27, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a seguinte situação:
- Celebrou um contrato de arrendamento não habitacional a xx.07.2022 com uma sociedade, no qual ficou previsto que os montantes pagos a título de rendas serviriam, mais tarde, para serem considerados como pagamento de parte do valor da venda do imóvel respetivo àquela entidade;
  - Ao longo do contrato emitiu recibos de rendas e declarou as mesmas no IRS do ano de 2022, pretendendo fazer o mesmo no IRS do ano de 2023;
  - Mais refere que em xx.03.2024 alienou o imóvel à sociedade.

Assim, requer a emissão de informação vinculativa questionando se estará sujeita à tributação sobre a totalidade da venda do imóvel ou se poderá diminuir, ao valor de venda do imóvel, os montantes auferidos a título de arrendamento, conforme consta da escritura, ou se, em alternativa, poderá colocar esses valores como despesas.

### INFORMAÇÃO

1. O artigo 9º, n.º 1, alínea a), do Código de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, doravante CIRS, determina que: "Constituem incrementos patrimoniais, desde que não considerados rendimentos de outras categorias: a) As mais-valias, tal como definidas no artigo seguinte".

Estipulando o artigo 10º, n.º 1, alínea a), do CIRS que "Constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem, de: a) Alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis;" e continuando o n.º 4, alínea a), que "o ganho sujeito a IRS é constituído a) pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição, líquido da parte qualificada como rendimento de capitais, sendo caso disso, nas situações previstas nas alíneas a), b), c), i), j) e k) do n.º 1, sem prejuízo do n.º 19;"

2. Por seu turno, determina o artigo 44º, n.º 1, alínea f), do CIRS que o valor de realização é o valor da contraprestação, estipulando o n.º 2 do mesmo artigo que "tratando-se de direitos reais sobre bens imóveis, prevalecerão, quando superiores, os valores por que os bens houverem sido considerados para efeitos de liquidação de Imposto Municipal sobre a Transmissão de Imóveis, ou, não havendo lugar a esta liquidação, os que devessem ser, caso fosse devida.", com a ressalva prevista no n.º 6 do mesmo artigo;

3. Já o artigo 51º do CIRS, elenca as despesas e encargos relevantes para a determinação das mais-valias sujeitas, que são "Os encargos com valorização dos bens, comprovadamente realizados nos últimos 12 anos e as despesas necessárias e efetivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação, bem como a indemnização

comprovadamente paga pela renúncia onerosa a posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a esses bens, nas situações previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 10º;

4. Ora, no caso em análise, a questão centra-se em saber se os valores recebidos com referência ao contrato de arrendamento podem ser considerados como diminuição ao valor da contraprestação obtida com a venda do imóvel, ou se podem ser considerados como acréscimos ao valor de aquisição ao abrigo do artigo 51º do CIRS (já transcrito);

5. Sendo que a norma expressa no artigo 51º n.º 1, alínea a), do CIRS, determina expressamente quais as despesas a deduzir à mais valia imobiliária, e que no artigo 44º do CIRS consta qual o valor a considerar como valor de realização, não cabendo, nestes articulados qualquer previsão relativa a abatimento de rendas recebidas;

6. Analisados os elementos junto do petítório, em concreto da escritura pública, celebrada a xx de abril de 2024, verifica-se que foi realizada a venda do Imóvel, pelo montante de 8x xxx,xx;

7. Naquela escritura consta que 1x xxx,xx já foram pagos, especificando os montantes pagos nas diversas datas.

8. Assim, e face ao exposto, o valor de realização a considerar para efeitos de apuramento da mais valia obtida com a alienação do imóvel é o 8x xxx,xx, não podendo as alegadas rendas ser deduzidas a título de despesas e encargos.

9. Todavia, e mediante consulta à declaração de IRS do ano de 2022 da requerente, constata-se que declarou em sede de rendimentos prediais o montante de 3 xxx,xx euros referente ao imóvel em causa, não constando, nesta data, qualquer declaração para o ano de 2023;

10. E no que concerne às rendas prediais enquadradas na categoria F de rendimentos em sede de IRS, que se encontram definidos do artigo 8º do CIRS, determina o n.º 2, alínea a), do mesmo artigo que "São havidas como rendas: a) As importâncias relativas à cedência do uso do prédio ou de parte dele e aos serviços relacionados com aquela cedência";

11. Sem embargo, no que respeita à consideração dos pagamentos auferidos a título de «rendas recebidas» como parte do valor considerado como preço de venda do imóvel, a requerente pode, querendo, lançar mão ao disposto no artigo 140º n.º 2 do CIRS, dado dispor de 2 anos para reclamar da liquidação de IRS do ano de 2022, com vista à abertura de contencioso administrativo, a fim de, naquela sede, demonstrar e provar que as rendas recebidas constituem efetivamente antecipação do recebimento do valor do preço de venda do imóvel (realidade que não é possível confirmar nesta sede);

12. Assim, e atendendo à factualidade supra descrita, caso o sujeito passivo, em sede de contencioso administrativo, prove de forma inequívoca que as rendas recebidas o foram a título de valor de antecipação do preço de venda, as mesmas deixam de ser contempladas na categoria F de IRS e passam fazer parte do valor de realização / contraprestação pela venda imobiliária em causa, sem prejuízo da eventual aplicação do n.º 2 do artigo 44º do CIRS.