

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Mais valias - Dação em pagamento para regularização de valor em dívida

Processo: 27059, com despacho de 2025-03-18, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: Pretende a requerente N..., na qualidade de herdeira e de representante, com poderes para o ato, do cabeça de casal da herança de M..., solicitar parecer vinculativo relativo à seguinte situação:

- É legítima proprietária, em conjunto com o seu representado, dos seguintes prédios: artigos rústicos 7xx, 8xx e 2xxx, todos descritos na conservatória do registo predial de C..., bem como o artigo urbano 3xxx, igualmente descrito na mesma conservatória do registo predial;
- Os prédios estão na titularidade da herança de M...;
- Os imóveis foram adquiridos anteriormente a 1989;
- No ano de 2009 os mesmos imóveis foram alienados à sociedade anónima Construções ABC, SA, pelo montante global de € 68x.xxx,00;
- Por falta de cumprimento integral do plano de pagamentos, no ano de 2015, e na sequência de ação judicial, foi efetuada uma dação em pagamento;
- Essa dação em pagamento consistiu numa reversão do negócio inicial e acarretou a transferência dos ditos prédios para os proprietários originais;
- Ocorreu, assim, a anulação do negócio inicialmente realizado, como se este não tivesse acontecido, de facto;
- Essa dação ocorreu para que o comprador pudesse satisfazer a totalidade do valor de pagamento combinado;
- No momento em que ocorreu a dação o valor em dívida era de € 31x.xxx,00;
- Enumera os momentos relevantes:
 - a) Os imóveis foram integralmente adquiridos pelo senhor L... e sua falecida esposa, M..., antes de 1989;
 - b) Em 2009 os ditos proprietários venderam os imóveis à sociedade Construções ABC, SA;
 - c) No mesmo ano de 2009 falece a proprietária, a senhora M...;
 - d) Em 2015, por falta do cumprimento do acordo na venda dos imóveis, em concreto o pagamento dos mesmos, foi instaurado o processo judicial, tendo sido restituída a propriedade dos imóveis aos seus proprietários.
- Continua, tecendo as seguintes considerações:
 - a) A alienação ocorrida em 2009, caso não tivesse sido objeto de reversão, não seria sujeita a tributação sobre mais-valias, na medida em que a aquisição dos imóveis ocorreu anteriormente a 1989;
 - b) Não obstante o negócio ter sido revertido, coloca-se a questão se o mesmo terá, ou não, impacto em sede de mais-valias, e qual será o seu impacto;
 - c) Entende a requerente que tendo os imóveis regressado à esfera jurídica dos iniciais proprietários, embora no meio tenha ocorrido a sua venda e uma posterior dação em pagamento, deveria manter-se a situação jurídico-tributária de isenção de mais-valias em sede de IRS numa posterior venda;
 - d) Acrescenta que o valor considerado para efeitos de dação em pagamento foi de € 31x.xxx,00;

- e) No entanto, esse valor corresponde apenas a uma parte do montante em que os imóveis foram avaliados, fazendo notar que a venda havia sido feita pelo montante de € 68x.xxx,00;
- f) Considera que a dação em pagamento serve apenas para colmatar a quantia ainda em dívida e que a diferença já havia sido paga inicialmente, para efeitos do artigo 44º do CIRS, pelo que deverá ser sempre considerado o valor global de € 68x.xxx,00.
- Atendendo a que considera alienar os imóveis a curto prazo, solicita o correto enquadramento tributário em sede de IRS, nomeadamente:
- i) Se os ganhos obtidos com as alienações estarão totalmente isentos de IRS em sede de mais-valias, por se considerar que os imóveis foram inicialmente adquiridos anteriormente a 1989?
- ii) Em caso negativo, que valor de aquisição deve ser considerado para cada uma das realidades abaixo?
- a) Relativamente ao Senhor L..., enquanto proprietário adquirente?
- b) Relativamente ao Senhor L..., na qualidade de herdeiro da herança de M...?
- c) Por último, relativamente à Senhora N..., na qualidade de herdeira da herança de M...?
- iii) Na hipótese de a Autoridade Tributária entender que a venda e posterior reversão do negócio afastam a possibilidade de aplicação do regime de não sujeição a imposto das mais-valias geradas, devem os requerentes considerar para efeitos de aquisição o último ato da dação em pagamento?
- iv) Em caso de resposta positiva, e considerando que ao Senhor L... pertence uma parte própria que não na qualidade de herdeiro, esta situação implica um tratamento distinto para efeitos de cálculo do imposto?
- v) Que valor considera a AT tributária relevante para efeitos da dação e como tal, valor que servirá como base de cálculo ao apuramento das mais-valias?
- vi) De que documentos devem os requerentes estar munidos para sustentar a sua posição em sede de apuramento das mais-valias geradas?

FACTOS

Verificadas as descrições prediais anexas, referentes aos artigos 7xx, 8xx e 2xxx, rústicos, e artigo 3xxx, urbano, todos do concelho de C..., constatamos que figuram como sujeitos passivos - anteriores proprietários, as Construções ABC, SA, e como sujeitos ativos - atuais proprietários, a requerente e o seu pai, L..., em comum e sem determinação de parte ou direito, em virtude da herança aberta por óbito de M....

Consultada a escritura da venda realizada em maio de 2009, constata-se a venda dos prédios já referidos à sociedade Construções ABC, constando da mesma um valor global de transmissão de € 68x.xxx,00, cujo pagamento ficou acordado ser feito em quatro tranches, uma no imediato, no valor de € 27x.xxx,00, ficando as três restantes, no valor de € 13x.xxx,00 cada, aprazadas para os meses de maio dos anos de 2010, 2011 e 2012. Para garantia do bom pagamento do valor aprazado a sociedade compradora constituiu hipoteca voluntária, a favor dos vendedores. Mais foi acrescentada uma cláusula que previa o não pagamento de quaisquer juros caso os prazos de pagamento previstos no negócio realizado fossem respeitados. Da mesma escritura não ficou a constar qualquer cláusula resolutiva expressa.

Consultada a escritura de dação em pagamento e renúncia a hipoteca, lavrada em outubro de 2015, verifica-se que a mesma resultou de acordo efetuado entre as partes no âmbito do processo executivo, que correu termos no Tribunal de Instância, onde a sociedade Construções ABC, SA, confessou-se devedora da quantia € 31x.xxx,xx à requerente, N..., na qualidade de herdeira na herança aberta pelo óbito de M..., e a L..., por si e também na qualidade de herdeiro na herança aberta pelo óbito de M.... Para integral satisfação dessa obrigação a dita sociedade entregou aos já referidos credores

os mesmos imóveis objeto da primeira transmissão, tendo-lhes atribuído um valor global equivalente à dívida em pagamento, individualizado nos seguintes termos:

- a) Ao artigo 2xxx, rústico, foi atribuído o valor de € 3x.xxx,00;
- b) Ao artigo 8xx, rústico, foi atribuído o valor de € 19x.xxx,00;
- c) Ao artigo 7xx, rústico, foi atribuído o valor de € 7x.xxx,00;
- d) Ao artigo 3xxx, urbano, foi atribuído o valor de € 2x.xxx,00.

Os credores, por si, e na qualidade de herdeiros de M..., aceitaram a dita dação para pagamento da dívida, declarando, em consequência, a sua extinção, autorizando, por isso, o cancelamento da hipoteca registada em favor do cônjuge sobrevivo e da autora da herança, M.... Da mesma escritura consta o pagamento do IMT devido, no valor de € 1x.xxx,xx.

INFORMAÇÃO

1. O contrato de compra e venda surge tipificado no Código Civil no artigo 874º e caracteriza-se, entre outras coisas, por ser oneroso, consensual e sinalagmático;
2. É oneroso por nele existir sempre uma contrapartida pecuniária - ou equivalente, consensual por não depender da entrega da coisa para que os seus efeitos se produzam, e sinalagmático por as obrigações das partes se constituírem tendo cada uma causa na outra;
3. Ainda que o artigo 219º do Código Civil não estabeleça nenhuma forma especial para o contrato de compra e venda, o artigo 875º do Código Civil obriga à celebração de escritura pública, ou documento particular autenticado, sempre que a transmissão envolva bens imóveis;
4. Estabelece, então, o artigo 879º do Código Civil, que os efeitos essenciais do contrato de compra e venda são:
 - a) A transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito;
 - b) A obrigação de entregar a coisa;
 - c) A obrigação de pagar o preço.
5. Desses efeitos obrigacionais, que decorrem do contrato, importa olhar para o dever de pagar o preço, que mais não é do que a entrega de uma quantia em dinheiro ao vendedor como contrapartida da entrega da coisa por parte deste;
6. Embora a obrigação de pagamento do preço seja colocada em conexão de reciprocidade com a entrega da coisa, as partes podem convencionar de modo diverso, estando prevista, no artigo 934º do Código Civil, a venda a prestações, muitas vezes associada à reserva da propriedade prevista no artigo 409º do mesmo diploma;
7. No caso em análise, a compra e venda realizada em xx/05/2009 apresenta um pagamento do preço em regime híbrido, existindo um primeiro pagamento no imediato, em simultâneo com a transmissão da propriedade dos prédios, ficando convencionado que o restante seria entregue aos vendedores, em três frações anuais de valor semelhante, decorrendo esta possibilidade do princípio da liberdade contratual previsto no artigo 405º do Código Civil;
8. Ou seja, as partes acordaram no pagamento em prestações do valor remanescente, optando por não reservar a propriedade até ao cumprimento integral do respetivo pagamento, decidindo, também, não incluir no contrato uma cláusula resolutiva expressa, possibilidade essa prevista no artigo 886º do Código Civil;

9. Ora, caso tivessem optado pela inclusão de uma cláusula de reserva de propriedade, isso significaria que a transferência dos direitos de propriedade sobre os imóveis transmitidos ficaria suspensa até ao parcial, ou total, cumprimento das obrigações decorrentes do contrato - a respetiva amplitude ficaria definida na cláusula convencionada;

10. Não o tendo feito, nem tendo incluído a já referida cláusula resolutiva expressa que contemplasse a resolução do contrato com fundamento na falta de pagamento do preço, o negócio jurídico realizado produziu efeitos definitivos, com a efetiva e permanente transferência dos direitos de propriedade dos imóveis da esfera jurídica dos vendedores para a esfera jurídica da sociedade Construções ABC, SA;

11. E como os bens tinham sido adquiridos em data anterior a 1989, os sujeitos passivos vendedores beneficiaram do regime de exclusão da tributação em sede de mais-valias previsto no nº5 do decreto-lei 442-A/88, de 30/11, tendo declarado as respetivas alienações no anexo G1, precisamente o anexo da modelo 3 de IRS destinado a declarar as mais-valias não tributadas;

12. Todavia, para garantia do bom pagamento do valor que ficou em dívida, a parte compradora acordou constituir, sobre os bens que estava a adquirir, hipoteca voluntária a favor dos vendedores;

13. A hipoteca é um direito real de garantia, previsto no Código Civil no artigo 686º, que confere ao credor o direito de ser pago pelo valor de certas coisas, imóveis ou equiparadas, pertencentes ao devedor, sobre demais credores que não gozem de privilégio especial ou prioridade no registo;

14. Significa isso que, na presença de uma dívida, o credor que seja detentor desse direito real de garantia, pode promover a venda judicial do bem, ou bens, onerados, e com o produto dessa venda satisfazer o seu crédito;

15. Foi, assim, no seguimento do não cumprimento do contrato, em concreto o não pagamento das prestações em falta, que foi movida a ação executiva, no sentido de obter, pela via coativa, o pagamento do valor em dívida;

16. E no âmbito desse processo foi acordado entre as partes que o pagamento do valor em dívida seria feito através de uma dação em pagamento, ou dação em cumprimento, tal como previsto no artigo 837º do Código Civil;

17. A dação em cumprimento é, assim, uma forma de extinção de uma obrigação cuja principal característica passa pela natureza diversa da prestação efetuada, desde que aceite pelo credor;

18. Ou seja, no caso em análise, o cumprimento da obrigação em falta, de natureza monetária, foi feito com o recurso à entrega de bens imóveis, aos quais foi atribuído um valor igual ao valor em dívida;

19. Repare-se que nenhuma das partes a isso estava obrigada, nem o devedor a entregar os imóveis que foram entregues, nem o credor a aceitá-los;

20. Conclui-se, dessa forma, que não existiu, na situação exposta, qualquer reversão do negócio inicial;

21. Na verdade, ainda que à primeira vista tal pudesse ser intuído - pois que os bens inicialmente transmitidos regressaram à esfera jurídica dos anteriores proprietários, o

facto é que esse percurso envolveu dois negócios jurídicos distintos, cada um com produção de efeitos diversos;

22. O primeiro foi a compra e venda, onde ocorreu a transmissão definitiva da propriedade dos imóveis para a esfera jurídica da sociedade;

23. O segundo foi a dação em cumprimento, cujo objetivo consistiu no cumprimento da obrigação da sociedade relativamente ao pagamento de parte do preço acordado no contrato de compra e venda antes referido;

24. Se o primeiro teve como principal produção de efeitos a transmissão da propriedade sobre os bens, o segundo teve como principal produção de efeitos o cumprimento da obrigação em falta;

25. Mais deve ser acrescentado que a coincidência entre os bens transmitidos nos dois negócios jurídicos realizados, decorreu, exclusivamente, da vontade das partes, não existindo na lei qualquer disposição que a isso obrigasse;

26. Então, como última conclusão, temos que o valor de transmissão a considerar no negócio jurídico da dação em cumprimento corresponde ao valor atribuído pelas partes aos prédios, nessa data e nesse momento, que por vontade de ambas foi ajustado ao total do valor em dívida, em concreto, € 31x.xxx,xx;

27. Por conseguinte, numa futura venda, o valor de aquisição de cada prédio será o atribuído e considerado na escritura de dação em cumprimento datada de xx-10-2015.

CONCLUSÃO

Em face de tudo o exposto, deve considerar-se que:

- Não existiu qualquer reversão do negócio. A dação em pagamento/cumprimento é o negócio jurídico pelo qual os bens são adquiridos pela requerente e seu pai, pelo que, para efeitos de aquisição, esse é o ato a considerar como tal.
- Os imóveis consideram-se adquiridos na data da escritura de dação em cumprimento (xx/10/2015), ou seja, em data posterior a 1989. Pelo que a alienação que vier a ser efetuada não beneficia do regime transitório da categoria G, previsto no artigo 5º do Decreto-Lei nº 442-A/88, de 30/11.
- O valor de aquisição a considerar, em cada prédio, está diretamente relacionado com o direito que cada um possui, relevando aqui o facto de o Senhor L... ser cônjuge meeiro. A saber:
 - . Relativamente ao Senhor L..., enquanto proprietário adquirente, deve ser 50% do valor atribuído a cada prédio e constante da escritura de dação em cumprimento e, enquanto herdeiro da herança de M..., deve ser 25% do valor atribuído a cada prédio e constante da escritura de dação em cumprimento.
 - . Relativamente à Senhora N..., na qualidade de herdeira da herança de M..., deve ser 25% do valor atribuído a cada prédio e constante da escritura de dação em cumprimento.