

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Aquisição de imóvel em propriedade vertical, anteriormente a 1989 e alienado em propriedade horizontal

Processo: 27219, com despacho de 2025-10-24, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao anexo a apresentar conjuntamente com a modelo 3 do IRS, pela alienação de um imóvel, atendendo à situação que deixa descrita:

- Tem intenção de vender o imóvel, do qual é proprietário, inscrito sob o artigo matricial n.º xxxx, em xxxxx;
- O Imóvel foi adquirido em xx de março de 1986, e foi constituída, mais tarde, em propriedade horizontal em 2010;
- A fração que pretende vender não teve qualquer alteração;

Assim, dado que a aquisição ocorreu em 1986 e a constituição da propriedade horizontal foi averbada em 2010, pretende saber quanto ao anexo da modelo 3 do IRS a preencher, G1 ou G, uma vez que a fração em causa não sofreu nenhuma alteração.

Após análise aos documentos juntos, e do sistema informático da AT, extraem-se os seguintes elementos:

- Em xx de março de 1986, o requerente adquiriu o prédio urbano em propriedade total inscrito sob o artigo matricial 1xxx/U/xxxxxx, sito em xxxxx,
 - Em 1998, por questões administrativas, o artigo matricial 1xxx foi desativado, passando o prédio a constar com o artigo matricial 3xx/U/xxxxxx com a área de implantação do edifício de 173,0000 m2;
 - Em setembro de 2010, o prédio passou para Prédio em propriedade total com andares suscetíveis de utilização independente (R/C, 1.º e 2.º) sob o artigo matricial 2xxx/U/xxxxxx;
 - Em novembro de 2010, por escritura de propriedade horizontal, celebrada em xx de novembro de 2010, foram constituídas 3 frações autónomas, mantendo o artigo matricial 2xxx, atribuído aquando da passagem do Prédio em propriedade total com andares suscetíveis de utilização independente:
- Fração A - r/c - com a permissão de 416/1000, e atribuído o valor de € xx xxx,00
Fração B - 1º andar - com a permissão de 336/1000, e atribuído o valor de € xx xxx,00
Fração C - 2º andar - com a permissão de 248/1000, e atribuído o valor de € xx xxx,00
Na presente data, o prédio encontra-se inscrito sob o artigo matricial 3xxx/U/xxxxxx, atendendo a uma alteração de divisão administrativa.

INFORMAÇÃO

1. A questão coloca-se quanto à sujeição ou não a tributação em mais-valias, pela alienação de frações autónomas constituídas em 2010, mas já existentes na esfera patrimonial do sujeito passivo desde 1986, antes da entrada em vigor do Código do IRS, em propriedade total/vertical.

2. Os rendimentos obtidos com a alienação de imóveis encontram-se sujeitos a tributação em sede de IRS, 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, que estabelece encontrarem-se excluídos de tributação, no âmbito das mais-valias, os ganhos obtidos com a alienação de imóveis rústicos e urbanos (com a exceção de terrenos para construção), adquiridos antes de 1989-01-01.

3. Ora, a mera constituição do regime de propriedade horizontal sobre um prédio não determina a modificação na titularidade do direito de propriedade. Por via dessa alteração jurídica, o dono do edifício não perde a qualidade de proprietário pleno, antes passando a exercer tal direito sobre cada uma das frações, individualmente constituídas.

4. Assim, apesar da alteração jurídica que consubstancia a constituição da propriedade horizontal, esta não gera uma alteração do conteúdo do direito de propriedade, pois o prédio continua fisicamente no estado em que se encontrava e o proprietário das frações continua a poder exercer integralmente, em relação à globalidade do prédio, todos os poderes de propriedade que dispunha anteriormente, uma vez que as limitações inerentes ao complexo de direitos que caracterizam a propriedade horizontal apenas podem existir quando a titularidade das frações - individualmente, passa a pertencer a pessoas diferentes.

5. Deste modo, considerando que, no caso em apreço, a constituição da propriedade horizontal não terá implicado qualquer alteração material do imóvel (facto que, nesta sede, não se consegue comprovar), será de aceitar que a data de aquisição, de cada uma das frações autónomas do prédio, reporta-se ao ano de 1986, data em que foi celebrada a escritura de aquisição do prédio originário, em propriedade total/vertical, tendo dado origem ao atual artigo matricial n.º 3xxx/U/xxxxxx.

6. Nesta conformidade, os ganhos a obter com a alienação das referidas frações autónomas, encontram-se excluídos de tributação nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, devendo, ainda assim, ser apresentado o anexo G1, conjuntamente com a modelo 3 do IRS referente ao ano da alienação.