

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de imóvel - Aquisição antes de 1989, constituição de propriedade horizontal e partilha por divórcio após 1989
- Processo: 27337, com despacho de 2025-01-12, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao enquadramento tributário a aplicar aos ganhos que espera obter numa venda de bens imóveis que pretende realizar.
Expõe o seguinte:
- Está a articular um negócio de venda de cinco frações pertencentes ao artigo urbano 30xx da União de Freguesias de
 - Em agosto/1979 a requerente e o marido construíram o artigo urbano 13xx da Freguesia de;
 - Em dezembro/1983 o mesmo prédio foi ampliado, dando origem ao artigo 15xx;
 - Em setembro/2001 foi constituída propriedade horizontal sobre o dito artigo, dando o mesmo origem ao artigo 27xx;
 - Entretanto, após divórcio, fizeram partilhas, ficando-lhe a pertencer cinco das seis frações do artigo 27xx - B a F;
 - Dessa partilha deu tornas de 15.000\$00 (quinze mil escudos);
 - Atualmente o prédio está inscrito sob o artigo 30xx, da União de Freguesias de;
 - Propõe o seguinte enquadramento:
 - a) Como o bem a alienar foi adquirido antes de 01/01/1989, ainda como casada, encontra-se não sujeito nos termos do artigo 5º do decreto-lei 442-A/88;
 - b) Exclui dessa não sujeição o valor que deu de tornas ao ex-marido, nos termos do artigo 46º do CIRS, conjugado com a regra 11ª do nº4, do artigo 12º do CIMT, que estará sujeito a mais-valias, na proporção respetiva.

INFORMAÇÃO

1. De acordo com a alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS, constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis;
2. Porém, nos termos do nº1 do artigo 5º do Decreto-Lei nº 442-A/88, de 30/11 - diploma que aprovou o Código do IRS, temos um regime transitório para a categoria G, segundo o qual os ganhos que não se encontravam sujeitos ao imposto de mais-valias, criado pelo Código aprovado pelo Decreto-Lei n.º 46373, de 9 de junho de 1965, só ficam sujeitos a IRS se a aquisição dos bens ou direitos a que respeitam tiver sido efetuada depois da entrada em vigor do respetivo Código (ou seja, 01 de janeiro de 1989);
3. Passando à primeira questão, 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. Ou seja, o prédio permanece o mesmo, pertencendo ao mesmo titular o direito de propriedade;
5. Por isso, 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;
6. 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), continuando o mesmo a pertencer à comunhão conjugal, será de aceitar que a data de aquisição, em cada uma das frações autónomas do prédio, reporta-se ao ano de 1983, data em que ocorreu a ampliação/modificação, dando origem à inscrição do artigo 15xx;
7. Assim, numa futura transmissão, os ganhos relativos àquele que era o direito da requerente à meação no património comum do casal não estarão sujeitos a IRS, nos termos do disposto no nº1 do artigo 5º do Decreto-Lei nº 442-A/88, de 30/11;
8. Avançando para a segunda questão, a requerente divorciou-se e procedeu-se, em razão do desse divórcio, à partilha dos bens comuns do casal;
9. E nessa partilha a requerente teve de dar tornas ao ex-cônjuge em virtude de ter recebido bens de valor superior àquele que era o seu direito à meação no património comum do casal;
10. Ora, a partilha não consta, de forma individualizada, do elenco de operações suscetíveis de gerar uma mais-valia sujeita a IRS;
11. Dessa forma, a suscetibilidade de um ato de partilha de bens imóveis gerar uma mais-valia enquadrável no artigo 10º do Código do IRS, depende da verificação cumulativa de duas condições, a saber:
 - a) que desse ato resulte uma transmissão onerosa;
 - b) que por força dessa transmissão haja um ganho na esfera de um dos intervenientes, em detrimento do outro;
12. Melhor explicando, uma partilha assume carácter oneroso se um dos titulares dos bens comuns receber, em relação à sua quota ideal, um valor superior, pagando de volta a parte que recebe em excesso;
13. Precisamente por isso, a alínea c) do nº3 do artigo 2º do Código do IMT prevê que está sujeito a IMT "o excesso da quota-parte que ao adquirente pertencer, nos bens imóveis, em ato de divisão ou partilhas, bem como a alienação da herança ou quinhão hereditário ou do direito à meação";
14. Então, se no ato da partilha, a requerente recebeu um valor global superior àquele a que tinha direito, isso significa que existiu uma transmissão a seu favor, na parte que excedeu a sua quota ideal;
15. Nesse sentido, há que olhar para o todo o património partilhado e perceber quais os

bens e valores envolvidos;

16. Dessa forma, a consulta à escritura de partilha devolve os seguintes elementos: foram partilhadas doze verbas, com um valor global de 168.xxx,xx;

17. Dessas doze verbas, as verbas um e dois referem-se a dois estabelecimentos comerciais, enquanto as restantes referem-se às frações do prédio que era propriedade comum do casal;

18. Relativamente aos valores, as verbas um e dois tiveram valores atribuídos - 3x.000,00 e 5x.000,00, respetivamente, enquanto que nas restantes foram considerados os valores patrimoniais tributários em vigor à data;

19. Ora, tendo como referência um direito à meação de 84.xxx,xx, à requerente foram atribuídas as verbas dois, quatro, cinco, seis, sete e oito, perfazendo as mesmas um valor total de 103.xxx,xx;

20. Fazendo a respetiva proporção ($84.xxx,xx * 100/103.xxx,xx$), obtemos uma percentagem de 81,51% imputável à meação - parte a não tributar (ver ponto 7 e anteriores), sendo os restantes 18,49% imputáveis ao excesso recebido - parte a tributar, porquanto a data de aquisição é a do ato da partilha;

21. Assim, em futuras transmissões a realizar pela requerente dos bens imóveis obtidos em partilha, a mesma terá sempre de subdividir os correspondentes valores de realização da seguinte forma:

- a) Uma linha com a parte não tributada, a declarar no anexo G1, correspondente a 81,51% do valor de realização de cada bem;
- b) Uma linha com a parte tributada, a declarar no anexo G, correspondente a 18,49% do valor de realização de cada bem;

CONCLUSÃO

Confirmando-se que a constituição da propriedade horizontal, em setembro de 2001, não implicou qualquer alteração material do imóvel, a mesma não é relevante para efeitos de determinação da data de aquisição, pelo que, relativamente a todas as frações, o direito à meação nesse património comum do casal considera-se adquirido em dezembro de 1983, e os ganhos que vierem a ser obtidos pela alienação dessa quota-parte estarão sujeitos à exclusão de tributação prevista no nº1 do artigo 5º do Decreto-Lei nº 442-A/88, de 30/11.

Todavia, no ato da partilha a requerente recebeu um valor global superior àquele a que tinha direito, significando isso que existiu uma transmissão a seu favor, na parte que excedeu a sua quota ideal.

Por esse motivo, em futuras transmissões dos bens imóveis obtidos nesse ato, a requerente terá sempre de subdividir os correspondentes valores de realização por via de uma linha com a parte não tributada, a declarar no anexo G1, correspondente a 81,51% do valor de realização de cada bem, e uma linha com a parte tributada, a declarar no anexo G, correspondente a 18,49% do valor de realização de cada bem.