

## FICHA DOUTRINÁRIA

|               |   |
|---------------|---|
| Diploma:      | Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares   |
| Artigo/Verba: | Art.46º - Valor de aquisição a título oneroso de bens imóveis   |
| Assunto:      | Contrato de cessão de posição contratual - Direito a adquirir futuro imóvel - Valor de aquisição  |
| Processo:     | 27719, com despacho de 2025-03-25, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação  |
| Conteúdo:     | <p>Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa acerca da seguinte situação:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Em março de 2024 adquiriu, através de contrato de cessão de posição contratual, o direito a comprar a futura fração autónoma designada por 1234;</li><li>- O preço estipulado nesse contrato foi de €28x.XXX,00, pago nessa data aos cedentes;</li><li>- O valor estipulado para a compra do imóvel é de €27x.xxx,00, estando já pagos €16x.xxx,00, pelos cedentes, ao promitente vendedor, faltando o pagamento de €11x.xxx,00, a efetuar na data da escritura;</li><li>- Assim, o total pago pela requerente, para a aquisição do dito imóvel, serão €39x.xxx,00;</li><li>- Considerando que a aquisição do imóvel servirá de reinvestimento nos termos do nº5 do artigo 10º do Código do IRS, colocam-se as questões:<ul style="list-style-type: none"><li>a) Para efeitos do reinvestimento nos termos do nº5 do artigo 10º do Código do IRS, qual será o valor tido em conta?</li><li>b) Caso um dia venha a vender o imóvel em causa, que montante será considerado como valor de aquisição para efeitos do artigo 10º do Código do IRS?</li><li>c) Qual o valor a pagar de Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Selo, pois que até à data ainda não foi efetuado qualquer pagamento?</li></ul></li></ul> |

### INFORMAÇÃO

1. A figura da cessão de posição contratual vem prevista no artigo 424º do Código Civil e dispõe que num contrato com prestações recíprocas (ou seja, um contrato onde tenham sido assumidas obrigações por ambas as partes), qualquer uma delas tem a faculdade de transmitir a terceiro a sua posição contratual, desde que o outro contraente, antes ou depois da celebração do contrato (este sendo o contrato de cessão de posição contratual), consinta nessa transmissão;
2. Desde já, interessa compreender que a cessão da posição contratual implica a existência de dois contratos:
  - a) O primeiro é o contrato base, no qual o cedente possui um conjunto de direitos e obrigações;
  - b) O segundo é o contrato instrumento da cessão, que é, precisamente, o contrato realizado para a transmissão de uma das posições derivadas do contrato base;
3. Formalizado o negócio jurídico da cessão, o cedente desliga-se da sua posição de contraente no contrato base, entrando o cessionário para o lugar dele, ao passo que o cedido (no caso, o promitente vendedor), ao consentir na cessão, limita-se a constituir uma outra relação contratual, desta feita com o cessionário;
4. No caso em análise, a requerente assumiu o lugar antes ocupado pelo cedente,

tendo, para esse efeito, realizado o negócio jurídico de cessão de posição contratual (onde a mesma consta como cessionária), negócio esse que possui um carácter acessório relativamente ao negócio base, esse sim, o que lhe vai permitir adquirir o imóvel;

5. Do mesmo contrato consta o consentimento por parte do cedido, ou seja, o promitente vendedor aceitou uma modificação subjetiva na relação contratual base, estando agora obrigado a vender à requerente;

6. De notar que, relativamente ao contrato base, nada mais foi alterado, muito especificamente o preço, que se manteve o mesmo;

7. Então, para todos os efeitos, o imóvel que a requerente vai adquirir, assim que o contrato prometido for realizado, vai ter como preço o valor de €27x.xxx,00;

8. Em traços largos o nº5 do artigo 10º do Código do IRS diz-nos que o valor de realização obtido com a venda de um imóvel, antes habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, deve ser reinvestido na aquisição de outro imóvel com o mesmo fim;

9. Portanto, se o imóvel de destino a adquirir pela requerente vai ter como preço final um valor de €27x.xxx,00, esse é o valor a considerar no que concerne ao valor de realização aplicado;

10. Em paralelo, numa venda futura, o valor de aquisição fiscalmente aceite será o que tiver sido considerado na respetiva liquidação de IMT - a relativa ao negócio definitivo, atento o disposto no nº1 do artigo 46º do Código do IRS.

## CONCLUSÃO

A cessão da posição contratual implica a existência de dois contratos:

- a) O primeiro é o contrato base, no qual o cedente possui um conjunto de direitos e obrigações;
- b) O segundo é o contrato instrumento da cessão, que é, precisamente, o contrato realizado para a transmissão de uma das posições derivadas do contrato base;

No caso em análise, para efeitos de reinvestimento nos termos do nº5 do artigo 10º do Código do IRS, releva apenas o contrato base, pelo que o valor de realização a considerar será o que constar do contrato prometido, ou seja, €27x.xxx,00.

Numa venda futura, o valor de aquisição fiscalmente aceite será o que tiver sido considerado na respetiva liquidação de IMT, atento o disposto no nº1 do artigo 46º do Código do IRS.

Para terminar, as questões relativas à liquidação e pagamento de IMT e Selo, devem ser formuladas em pedido de informação vinculativa diverso, dirigido à área do Património.