

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.51º - Despesas e encargos
- Assunto: Encargos suportados com valorização de imóvel
- Processo: 27918, com despacho de 2025-03-10, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à dedutibilidade fiscal dos encargos suportados com a valorização de um imóvel que pretende alienar, ao abrigo do previsto no artigo 51º do Código do IRS. Esclarece o seguinte:
- Irá proceder à venda de um apartamento que tem vindo a ser restaurado desde outubro de 2023;
  - Tem na sua posse as faturas e os respetivos recibos emitidos pelo carpinteiro, picheleiro, eletricitista, trolha, etc. Trata-se de colocação de chão, mudança de tubagens de água, colocação de teto falso, nova instalação elétrica, cozinha, portas, ou seja, um restauro completo com vista à valorização do imóvel para posterior venda;
  - Não foi feita qualquer comunicação das obras à câmara porque não houve uma alteração de áreas ou plantas do imóvel.
- Pretende saber se:
- poderá enquadrar estes encargos como valorização do bem, para efeitos do apuramento da mais valia, apesar de não ter existido comunicação à câmara?
  - terá que entregar o Modelo 1 do IMI colocando no motivo "Prédio melhorado/modificado" ou será suficiente a apresentação das faturas e dos respetivos recibos?

### INFORMAÇÃO

1. Para efeitos do disposto na al. a) do n.º 1 do artigo 51.º do Código do IRS, são fiscalmente dedutíveis na determinação das mais-valias, os encargos com a valorização dos bens, comprovadamente realizados nos últimos 12 anos, suportadas pelo titular do direito de propriedade do bem objeto de alienação onerosa que, pela sua natureza, se mostrem indissociáveis do mesmo, e efetivamente, contribuam para o valorizar, bem assim como as despesas necessárias e efetivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação.
2. Assim sendo, podem tais encargos ser aceites para efeitos do disposto no artigo 51.º do Código do IRS, caso o sujeito passivo disponha dos elementos que permitam identificar os serviços que foram efetuados e material adquirido (faturas discriminadas, orçamentos, etc..), de forma que permitam aferir da existência de uma ligação com o imóvel alienado (o que não é possível aferir no âmbito da apreciação deste processo). Salientando-se que, quando se trate de materiais adquiridos para a realização da obra separadamente da mão-de-obra, porque a mera aquisição dos mesmos não basta para comprovar a realização das referidas obras de valorização no imóvel alienado, não podem tais encargos (meros materiais adquiridos) ser considerados como elegíveis para efeitos do estabelecido no artigo 51.º do Código do IRS.
3. No que concerne à apresentação da Modelo 1 do IMI, e para efeitos do artigo 51.º do Código do IRS, não existe obrigatoriedade na sua entrega.