

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de imóvel construído pelo próprio, em terreno adquirido por doação
- Processo: 28388, com despacho de 2026-04-09, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto aos valores a declarar no anexo G a apresentar conjuntamente com a declaração modelo 3 do IRS, correspondente ao ano de 2024, esclarecendo para o efeito que:
- É não residente (vive nos EUA);
  - Em 2024 vendeu um imóvel que lhe tida sido doado, pelo seu avô, em 2012;
  - O imóvel encontrava-se, desde de 2012, inscrito sob o artigo matricial xxxx, encontrando-se agora registado sob o artigo matricial n.º xxxxx, depois da legalização do imóvel existente no terreno e vendido em 2024.
- Pretende saber quais os valores e datas a fazer constar no quadro 4 do anexo G.

### FACTOS

- Por escritura de doação, celebrada em xx-xx-2012, o requerente adquiriu um terreno para construção inscrito sob o artigo matricial xxxx/U/xxxxxx;
- Em 2013, por alteração de divisão administrativa, passou o referido terreno a estar inscrito sob o artigo matricial xxxx/U/xxxxxx;
- Em xx-xx-2023, o requerente apresentou a Modelo 1 do IMI, para inscrição de um prédio edificado (moradia unifamiliar) no referido terreno para construção, a que coube o artigo matricial xxxxx/U/xxxxxx, e o valor patrimonial tributário de € xxx xxx,xx;
- Em xx-xx-2024, alienou o prédio edificado, pelo valor de € xxx xxx,xx, tendo declarado a venda no anexo G correspondente ao ano de 2024.

### INFORMAÇÃO

1. Nos termos do artigo n.º 3 do artigo 46.º do Código do IRS, o valor de aquisição de imóveis construídos pelos próprios sujeitos passivos corresponde ao valor patrimonial inscrito na matriz, ou ao valor do terreno, acrescido dos custos de construção devidamente comprovados, se superior àquele.
2. Para efeitos fiscais, apenas são aceites despesas que se encontrem devidamente comprovadas com documentos emitidos sob a forma legal, a saber, faturas/recibos de quitação, que de uma forma inequívoca se mostrem relacionadas com a dita construção do imóvel, e reúnam os requisitos legais estabelecidos para o efeito.
3. Por seu lado, estabelece a alínea a) do n.º 2 do artigo 50.º do Código do IRS que, para a situação supra identificada, a data de aquisição corresponde à data de inscrição na matriz.
4. No caso, considerando que o imóvel alienado não é o terreno para construção adquirido por doação em 2012, mas sim já um prédio edificado no mesmo, a data de aquisição a inscrever no anexo G, será xx-xx-2023, correspondente à data de inscrição na matriz.

5. No que concerne ao valor de aquisição, poderá ser, o valor patrimonial tributário atribuído ao prédio aquando da sua inscrição da matriz, ou, se superior, os custos de construção, desde que reunidos todos os requisitos estabelecidos para o efeito, mais concretamente, os documentos/faturas emitidas sob a forma legal, comprovativos dos referidos custos.

6. Quanto ao valor de realização, será de considerar o maior dos seguintes valores, o da respetiva contraprestação, ou o valor que tiver sido considerado para efeitos de liquidação do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), nos termos do disposto na alínea f) do n.º 1 e n.º 2 do artigo 44.º do Código do IRS, no caso será € xxx xxx,xx.