

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: Valor de aquisição de imóvel em processo de insolvência

Processo: 28395, com despacho de 2026-02-27, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: O requerente, em representação do sujeito passivo XXX, NIF XXX, (com junção de cópia de procuração), vem solicitar informação vinculativa sobre uma situação relacionada com o valor de aquisição a considerar numa eventual alienação de um imóvel.

FACTOS:

O sujeito passivo em xxx de 2004, "adquiriu" um imóvel pelo preço de xxx.000,00€, à empresa "XXX", NIF XXX - fração autónoma designada pela letra "X", inscrita na matriz predial urbana sob o artigo XXXX, da freguesia de XXX, tendo ficado acordado que a formalização do negócio ocorreria até ao final do mês de xxx de 2005, o que não aconteceu, porquanto, nessa data a fração ainda se encontrava em construção, e por isso, as partes acordaram na prorrogação do prazo para a realização da escritura definitiva.

Sucede que, em xx-xx-2009, foi requerida a insolvência da sociedade "XXX", que correu termos no juízo de Comércio de XXX - Tribunal Judicial da Comarca de XXX. No âmbito desse processo, o sujeito passivo reclamou o seu crédito, pelo valor de aquisição do imóvel - xxx.000,00€, o qual veio a ser reconhecido.

Durante a tramitação do processo de insolvência, o imóvel foi-lhe adjudicado pelo valor de xx.000,00€, valor muito abaixo do efetivamente pago, tendo a escritura de compra e venda sido realizada por este valor em xx-xx-2019.

Pretendendo, agora, alienar o referido imóvel pretende esclarecimentos sobre o modo como serão calculados os ganhos obtidos com a venda pois, em seu entendimento, não obstante o imóvel lhe ter sido adjudicado pela quantia de xx.000,00€, a verdade é que o valor realmente despendido com a aquisição foi de xxx.000,00€, valor que viu reconhecido no âmbito do processo de insolvência.

INFORMAÇÃO:

Nos termos do disposto na 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 - E, de acordo com o disposto no n.º 3 da mesma disposição legal, os ganhos consideram-se obtidos no momento da prática dos atos previstos no n.º 1, (no caso, no momento da alienação onerosa) sem prejuízo do disposto nas alíneas seguintes:

a) Nos casos de promessa de compra e venda ou de troca, presume-se que o ganho é obtido logo que verificada a tradição ou posse dos bens ou direitos objeto do contrato;(...).

3 - Considerando que, de acordo com o disposto no artigo 875.º do Código Civil, o contrato de compra e venda de um imóvel só é válido se for celebrado por escritura pública ou documento particular autenticado, a alienação e correspondente aquisição só ocorreu no momento da celebração da escritura pública, ou seja, em xx-xx-2019.

4 - O n.º 4 do artigo 10.º do Código do IRS refere que o ganho sujeito a IRS, no caso de alienação de um direito real como é o direito de propriedade é constituído pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição.

5 - Por sua vez o artigo 46.º, que tem por epígrafe "Valor de aquisição a título oneroso de bens imóveis" estabelece que:

"1 - No caso da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º, se o bem imóvel houver sido adquirido a título oneroso, considera-se valor de aquisição o que tiver servido para efeitos de liquidação do imposto municipal sobre as transações onerosas de imóveis (IMT).

2 - Não havendo lugar à liquidação de IMT, considera-se o valor que lhe serviria de base, caso fosse devida, determinado de harmonia com as regras próprias daquele imposto."

6 - Dispõe a regra 16ª. do n.º 4 do artigo 12.º do Código do IMT que "o valor dos bens adquiridos ao Estado, às Regiões Autónomas ou às autarquias locais, bem como o dos adquiridos mediante arrematação judicial ou administrativa, é o preço constante do acto ou do contrato;"

7- No caso em análise verificou-se uma isenção de IMT por se tratar de um bem adquirido em um processo de insolvência, isenção esta que é decidida pelo juiz do respetivo processo.

8 - Do exposto se conclui que o valor de aquisição do referido imóvel a considerar numa eventual alienação será o valor de xx.000,00€ pois é o valor que consta do contrato e é o valor que serviria para liquidação do IMT caso fosse devido.