

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.45º - Valor de aquisição a título gratuito
- Assunto: Determinação do valor de aquisição de imóvel adquirido a título gratuito - por doação da avó
- Processo: 28615, com despacho de 2025-07-11, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa relativamente à seguinte situação:
- O requerente vai adquirir, por doação de sua avó, o terreno cujas características constam da caderneta predial urbana em anexo.
  - Esse terreno, fruto de um projeto de construção, foi reavaliado em sede de IMI em Outubro de 2024.
  - Posteriormente, o terreno será vendido a uma sociedade, e pretende-se esclarecimento sobre a aplicação da alínea a) do nº3 do artigo 45º do Código do IRS, em concreto qual o valor a que será considerado como valor de aquisição, para o cálculo das mais-valias a obter na venda.
  - A dúvida é se deve aplicar o valor patrimonial tributário (VPT) de 72X.XXX,00 constante da caderneta, ou algum outro, até dois anos antes. Caso se aplique outro valor, qual é o critério, e o motivo justificativo.

### FACTOS

Feita a consulta ao sistema do património da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) verifica-se que o artigo em causa foi inscrito na matriz no ano de 2025, com um VPT de 72X.XXX,00, tendo a respetiva avaliação sido reportada ao ano de 2024, pois que a entrega da modelo 1 de IMI ocorreu em dezembro de 2024.

Mais se verifica que o mesmo proveio do artigo 1234, Terreno para Construção, situado na mesma freguesia, cujo VPT era de 15X.XXX,XX, em 2022.

### INFORMAÇÃO

1. Dispõe a alínea a) do nº1 do artigo 10º do Código do IRS que constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem de alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis;
2. Diz-nos, por sua vez, o nº4 do mesmo artigo, que o ganho sujeito a IRS é constituído pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição;
3. Mais acresce a alínea f) do nº1 do artigo 44º do Código do IRS que, para a determinação dos ganhos sujeitos a IRS, considera-se valor de realização o valor da respetiva contraprestação;
4. Finalmente, o nº1 do artigo 45º do Código do IRS dispõe sobre o valor de aquisição, a título gratuito, enunciando que é o valor que tenha sido considerado para efeitos de liquidação de imposto do selo, ou o valor que serviria de base à liquidação de imposto do selo, caso este fosse devido;

5. Todavia, o nº3 introduz uma cláusula antiabuso, que enuncia, na sua alínea a), que no caso de doações isentas, nos termos da alínea e) do artigo 6º do Código do Imposto do Selo, o valor de aquisição a considerar é, tratando-se de direitos reais sobre bens imóveis, o valor patrimonial tributário constante da matriz até aos dois anos anteriores à doação;

6. Com esta norma o legislador visou acautelar situações onde, por via uma doação a favor de sujeitos passivos isentos, pudesse ser inflacionado, artificialmente, o respetivo valor de aquisição, com a intenção de diminuir o ganho a obter em sede de mais-valias, numa transmissão subsequente;

7. Aplicando o enquadramento tributário antes descrito ao caso em análise, caso o requerente venha a beneficiar da doação do terreno por parte da sua avó, visto que é um sujeito passivo isento nos termos da alínea e) do nº1 do artigo 6º do Código do Imposto do Selo, numa transmissão subsequente, aplicar-se-á, quanto ao valor de aquisição, o disposto na alínea a) do nº3 do artigo 45º do Código do IRS;

8. Isso significa que, ao invés de ser considerado o valor que tenha servido de base à liquidação de imposto do selo, terá de se procurar na matriz qual o valor vigente nos dois anos anteriores à doação, sendo esse o valor de aquisição a ter em conta para efeitos do cálculo da mais-valia.

#### CONCLUSÃO

O nº1 do artigo 45º do Código do IRS dispõe sobre o valor de aquisição, a título gratuito, enunciando que é o valor que tenha sido considerado para efeitos de liquidação de imposto do selo, ou o valor que serviria de base à liquidação de imposto do selo, caso este fosse devido.

Todavia, o nº3 introduz uma cláusula antiabuso, que enuncia, na sua alínea a), que no caso de doações isentas, nos termos da alínea e) do artigo 6º do Código do Imposto do Selo, o valor de aquisição a considerar é, tratando-se de direitos reais sobre bens imóveis, o valor patrimonial tributário constante da matriz até aos dois anos anteriores à doação.

Assim, no caso em análise, caso o requerente venha a beneficiar da doação do terreno por parte da sua avó, visto que é um sujeito passivo isento nos termos da alínea e) do nº1 do artigo 6º do Código do Imposto do Selo, numa transmissão subsequente, aplicar-se-á, quanto ao valor de aquisição, o disposto na alínea a) do nº3 do artigo 45º do Código do IRS.