

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.51º - Despesas e encargos

Assunto: Despesas e encargos elegíveis nos termos do artigo 51, n.º 1 - alínea a) do Código do IRS.

Processo: 28620, com despacho de 2026-02-27, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: A requerente solicita informação vinculativa sobre a possibilidade de dedução de uma despesa para efeitos de cálculo do valor da mais-valia apurada pela alienação de um imóvel.

FACTOS:

A requerente refere que, no dia xx-xx-2023 adquiriu um prédio urbano, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo xxxx da freguesia de XXX, concelho de XXXX.

No dia xx-xx-2024 efetuou um pedido de Emissão de Licença para obras e reconstrução do mesmo à Câmara Municipal de XXX, tendo pago a quantia de x.xxx,xx € pela mesma (documento junto) pelo que, solicita esclarecimentos sobre se pode deduzir este valor pago pela licença.

INFORMAÇÃO:

1 - A alínea a) do n.º 1 do artigo 51.º do Código do IRS, que tem por epígrafe "Despesas e Encargos", dispõe o seguinte:

"1- Para a determinação das mais-valias sujeitas a imposto, ao valor de aquisição acrescem:

a) Os encargos com a valorização dos bens, comprovadamente realizados nos últimos 12 anos, e as despesas necessárias e efetivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação, bem como a indemnização comprovadamente paga pela renúncia onerosa a posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a esses bens, nas situações previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º"

2 - Afigura-se que a Licença para obras e reconstrução do imóvel solicitada à Câmara Municipal de Ovar poderá ser enquadrada como um encargo com a valorização do bem, porquanto acrescenta valor ao imóvel, pois aquando da sua alienação, o imóvel já pode ter um valor superior, pois o eventual comprador já tem informação sobre as obras que poderá efetuar.

3 - Assim, concluiu-se que a despesa que a requerente suportou com a emissão da Licença pela Câmara Municipal de Ovar poderá acrescer ao valor de aquisição do imóvel, Assim, conclui-se que a despesa que a requerente suportou com a emissão da Licença pela Câmara Municipal de Ovar poderá acrescer ao valor de aquisição do imóvel, desde que a despesa tenha valorizado o bem à data da alienação e que a licença emitida, esteja ainda vigente nesse momento, sendo a mesma inscrita no anexo G, da DR modelo 3, no Quadro 4.