

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: VENDA DE IMÓVEL POR HERANÇA INDIVISA

Processo: 28689, com despacho de 2026-01-20, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende a requerente obter parecer vinculativo relativo à seguinte situação:  
- Relativamente às Heranças Indivisais XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, as mesmas eram constituídas por um imóvel.  
- A compra desse imóvel foi efetuada em 1980, pelo cabeça de casal, em regime geral de comunhão de bens. O cabeça de casal veio a falecer em XX/XX/1994, e o imóvel, cujo VPT era, nessa data, de €XXX,XX, foi deixado por herança ao cônjuge e aos dois filhos do casal.  
- Posteriormente, em XX/XX/2023, faleceu o cônjuge, e o mesmo imóvel, cujo VPT nessa data era de €XX.XXX,XX, ficou por herança para os dois filhos do casal, ambos em situação de reforma e com idades superiores a 65 anos.  
- Esse imóvel foi, entretanto, vendido pelos dois herdeiros, em XX/XX/2025, por €XXX.XXX,XX.  
- Pretende-se, então, saber o seguinte:  
a) Se de acordo com o artigo 10º do CIRS, as mais-valias são de declaração obrigatória no preenchimento do Anexo G. Nesse caso, para preenchimento do referido anexo, qual o valor das mais-valias fiscais para efeitos de IRS, e como se calculam?  
b) Atentando ainda ao referido artigo, o valor das mais-valias pode ser utilizado para a aquisição de um, ou mais, dos quatro produtos descritos na alínea a), do nº7, desde que seja efetuada nos seis meses seguintes, contados da data da realização. Contactadas duas instituições de crédito, ambas mostraram desconhecimento, aconselhando um contacto com o Serviço de Finanças.  
c) Na busca de outras situações para a solução destas mais-valias, surgiu o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo (STA), publicado em XX/XX/20XX, onde os juízes concluíram que: "... alienação de quinhão hereditário não configura alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis, ... pelo que não estão sujeitos a este imposto [IRS] os eventuais ganhos resultantes dessa alienação...". Como é que se pode considerar esta decisão para efeitos de pagamento do IRS resultante das mais-valias e efetuar essa declaração no Anexo G?

### FACTOS

Feita a consulta ao sistema da Autoridade Tributária e Aduaneira, constata-se a existência da declaração modelo 1 de IMT, com o número de registo XXXXXX/2025, de XX/XX, onde a herança com o NIF XXXXXXXXX transmite o artigo urbano XXXXX, fração X, da freguesia XXXXXX.

### INFORMAÇÃO

1. A tributação, em sede de IRS/mais-valias, da transmissão do quinhão hereditário, foi alvo de controvérsia entre aquele que era o entendimento da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) - a sua tributação, e as decisões produzidas pelos Tribunais - a sua não tributação, tendo, muito recentemente, o Supremo Tribunal Administrativo fixado

jurisprudência no sentido de estabelecer que: A alienação de quinhão hereditário não configura "alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis", nos termos do artigo 10º, nº1, alínea a) do Código do IRS;

2. Sendo assim, é agora entendimento da AT que os ganhos decorrentes da alienação do direito à herança ou de quinhão hereditário, ainda que a herança indivisa seja apenas constituída por um ou vários bens imóveis, não estão sujeitos a tributação em sede de IRS;

3. De ressalvar que esse entendimento aplica-se apenas quando decorrer, inequivocamente, da escritura pública, ou documento similar, que se transmite o direito de um, ou vários, herdeiros à herança, ou quinhão hereditário, como um todo;

4. Ou seja, falamos aqui dos atos de disposição a que se refere o artigo 2124º do Código Civil, quer alienação de herança, quer de quinhão hereditário, mas sempre tendo por objeto a universalidade de bens e direitos - um todo, que compõe a herança indivisa - ainda não partilhada;

5. Em sentido contrário, tal situação não se confunde com a alienação de bens específicos que compõem a herança indivisa, efetuada conjuntamente por todos os herdeiros, enquanto ato de disposição nos termos do artigo 2091º, nº1, do Código Civil;

6. Analisando, então, a situação exposta, a transmissão efetuada pela requerente, e o seu irmão, foi feita ao abrigo do nº1 do artigo 2091º do Código Civil, porquanto, enquanto únicos herdeiros nas heranças abertas por óbito dos respetivos progenitores, os mesmos transmitiram coisa certa e determinada, e não a universalidade da herança, ou os respetivos quinhões hereditários;

7. Por conseguinte, essa transmissão fica sujeita a imposto, na medida em que configura uma transmissão onerosa de direitos reais sobre bens imóveis, tal como ela está prevista na alínea a) do nº1 do artigo 10º do Código do IRS;

8. Já no que concerne à exclusão de tributação por aplicação do regime previsto no nº7 do artigo 10º do Código do IRS, importa, antes de tudo, visualizar o preceito:  
"Os ganhos previstos no nº5 são igualmente excluídos de tributação, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel e, se aplicável, do reinvestimento previsto na alínea a) do nº5, seja utilizado para a aquisição de um ou mais de um dos produtos seguintes:

- i) Contrato de seguro financeiro do ramo vida;
- ii) Adesão individual a um fundo de pensões aberto; ou
- iii) Contribuição para o regime público de capitalização; ou
- iv) Produto Individual de Poupança Pan-Europeu.

b) O sujeito passivo ou o respetivo cônjuge ou unido de facto, na data da transmissão do imóvel, se encontre, comprovadamente, em situação de reforma ou tenha, pelo menos, 65 anos de idade;

c) A aquisição dos produtos referidos na alínea a) seja efetuada nos seis meses posteriores contados da data de realização;

d) Sendo o investimento realizado por aquisição de contrato de seguro financeiro do ramo vida ou da adesão individual a um fundo de pensões aberto, estes visem, exclusivamente, proporcionar ao adquirente ou ao respetivo cônjuge ou unido de facto

uma prestação regular periódica durante um período igual ou superior a 10 anos, de montante máximo anual igual a 7,5 % do valor investido;

e) O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação.;"

9. Analisando a letra da lei, o regime previsto no nº7 do artigo 10º do Código do IRS assume uma característica substitutiva, ou acessória, quanto ao regime previsto no nº5 do mesmo artigo;

10. Isto é, substitutiva porque o sujeito passivo pode lançar mão diretamente desse regime para afastar a tributação dos ganhos obtidos com a venda de imóvel, antes sua habitação própria e permanente e, ou, do seu agregado familiar;

11. Ou, acessória, pois caso assim o entenda, pode utilizar parte do produto de realização no regime previsto no nº5 - aquisição de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel, exclusivamente com o mesmo fim, e outra parte no regime previsto no nº7 - daí a alusão à possível dedução do reinvestimento previsto no nº5, feita na alínea a);

12. Isso significa que o ponto de partida para a utilização do regime previsto no nº7 do artigo 10º do Código do IRS é sempre o facto tributário subjacente ao regime previsto no nº5 - a venda de imóvel, antes habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar;

13. Ora, verificadas as moradas dos herdeiros, o NIF XXXXXXXXXX - a requerente, e o NIF XXXXXXXXXX - o irmão, constata-se que ambas divergem, há vários anos, da morada do imóvel objeto de transmissão, pelo que podemos concluir que esse imóvel não constituía a habitação própria e permanente de qualquer um deles;

14. Nesse sentido, não tendo sido vendido imóvel que fosse a habitação própria e permanente da requerente, fica inviabilizada, desde logo, a utilização do regime de exclusão de tributação previsto no nº7 do artigo 10º do Código do IRS;

15. Consequentemente, relativamente à venda que realizou, fica a requerente obrigada ao preenchimento do quadro 4 do anexo G da declaração modelo 3 do IRS, dividindo-se o facto tributário em dois momentos distintos, a que devem corresponder duas linhas declarativas:

- a) Uma primeira aquisição, em 1994, no valor de 16,67%;
- b) Uma segunda aquisição, em 2023, no valor de 33,33%;

16. Por sua vez, o cálculo do valor de aquisição, e o cálculo do valor de realização, devem seguir as regras previstas nos artigos, respetivamente, 45º e 44º, ambos do Código do IRS.

## CONCLUSÃO

Da análise à situação exposta, verifica-se que a transmissão efetuada pela requerente, e o seu irmão, foi feita ao abrigo do nº1 do artigo 2091º do Código Civil, porquanto, enquanto únicos herdeiros nas heranças abertas por óbito dos respetivos progenitores, os mesmos transmitiram coisa certa e determinada, e não a universalidade da herança, ou os respetivos quinhões hereditários.

Por conseguinte, essa transmissão fica sujeita a imposto, na medida em que configura uma transmissão onerosa de direitos reais sobre bens imóveis, tal como ela está

prevista na alínea a) do nº1 do artigo 10º do Código do IRS.

No que concerne à exclusão de tributação por aplicação do regime previsto no nº7 do artigo 10º do Código do IRS, conclui-se que o ponto de partida para a utilização desse regime é sempre o facto tributário subjacente ao regime previsto no nº5 - a venda de imóvel, antes habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar.

Nesse sentido, não tendo sido vendido imóvel que fosse a habitação própria e permanente da requerente, fica inviabilizada, desde logo, a utilização desse regime para a exclusão de tributação dos ganhos obtidos com a venda realizada.

Consequentemente, relativamente a essa mesma venda, fica a requerente obrigada ao preenchimento do quadro 4 do anexo G da declaração modelo 3 do IRS relativa aos rendimentos obtidos durante o ano de 20XX.