

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.81º - Eliminação da dupla tributação internacional

Assunto: ALIENAÇÃO DE IMÓVEL NO ESTRANGEIRO - RESIDENTE NÃO HABITUAL

Processo: 28723, com despacho de 2026-01-06, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa, sobre a tributação de mais-valias provenientes de eventual alienação de imóvel situado na Federação Russa, considerando que é beneficiária do regime aplicável aos residentes não habituais em Portugal.
Para o efeito esclarece o seguinte:
- A requerente está registada como residente fiscal em Portugal e é beneficiária do regime de residente não habitual desde 2023;
- É proprietária de um imóvel localizado na Federação Russa, o qual se encontra em seu nome;
- Está a ponderar a venda desse imóvel em 2025-2026;
- Assim, questiona se a mais-valia decorrente da venda de um imóvel situado na Rússia, por residente não habitual em Portugal, se encontra isenta de tributação ao abrigo do n.º 10 do artigo 81.º do Código do IRS.

INFORMAÇÃO

- 1- Por consulta ao sistema informático verifica-se que a requerente está inscrita no regime fiscal dos residentes não habituais, pelo período de 2023 a 2032.
- 2- Conforme previsto no n.º 1 do artigo 15.º do Código do IRS (CIRS) os rendimentos obtidos por sujeitos passivos considerados residentes em território nacional, estão sujeitos a IRS sobre a totalidade dos mesmos, incluindo os obtidos fora desse território.
- 3- Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS (CIRS), constituem rendimentos de mais valias, categoria G, os ganhos obtidos pela alienação onerosa de direitos reais sobre imóveis, apurados pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição. Os valores apurados, podem ser excluídos de tributação quando provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar e reunidas as condições estabelecidas no n.º 5 do citado preceito legal.
- 4- Não obstante, considerando que a requerente beneficia do regime do residente não habitual, que embora revogado pela Lei n.º 82/2023, de 29/12, se mantém em vigor por força da norma transitória prevista no artigo 236.º da mesma lei, é suscetível de aplicação do n.º 5 do artigo 81.º do CIRS (redação da lei até dezembro de 2023), o qual determina que aos rendimentos enquadráveis na categoria G, quando obtidos no estrangeiro, é aplicável o método de isenção, desde que se verifique uma das seguintes condições:
 - a) Possam ser tributados no outro Estado contratante, em conformidade com convenção para eliminar a dupla tributação celebrada por Portugal com esse Estado; ou
 - b) Possam ser tributados no outro país, território ou região, em conformidade com o modelo de convenção fiscal sobre o rendimento e o património da OCDE, interpretado

de acordo com as observações e reservas formuladas por Portugal, nos casos em que não exista convenção para eliminar a dupla tributação celebrada por Portugal, desde que aqueles não constem de lista aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, relativa a regimes de tributação privilegiada, claramente mais favoráveis e, bem assim, desde que os rendimentos, pelos critérios previstos no artigo 18.º, não sejam de considerar obtidos em território português.

5- Ora, para efeitos de aplicação da Convenção para Evitar a Dupla Tributação celebrada entre Portugal e a Federação Russa, dispõe o artigo 13.º da CDT que: "Artigo 13.º

Mias Valias

1 - Os ganhos que um residente de um Estado Contratante aufera da alienação dos bens imobiliários referidos no artigo 6.º e situados no outro Estado Contratante podem ser tributados nesse outro Estado.

2 - Os ganhos provenientes da alienação de bens mobiliários que façam parte do activo de um estabelecimento estável que uma empresa de um Estado Contratante tenha no outro Estado Contratante, ou de bens mobiliários afectos a uma instalação fixa de que um residente de um Estado Contratante disponha no outro Estado Contratante para o exercício de uma profissão independente, incluindo os ganhos provenientes da alienação desse estabelecimento estável (isolado ou com o conjunto da empresa) ou dessa instalação fixa, podem ser tributados nesse outro Estado.

3 - Os ganhos auferidos por uma empresa de um Estado Contratante provenientes da alienação de navios ou aeronaves utilizadas por essa empresa no tráfego internacional ou de bens mobiliários afectos à exploração desses navios ou aeronaves só podem ser tributados nesse Estado.

4 - Os ganhos provenientes da alienação de quaisquer outros bens diferentes dos mencionados nos n.os 1, 2 e 3 deste artigo só podem ser tributados no Estado Contratante de que o alienante é residente."

7- Assim, nos termos do citado artigo a competência para a tributação de ganhos provenientes da alienação de imóveis, é atribuída cumulativamente aos dois Estados. Considerando a situação fiscal da requerente, estão reunidas as condições para a aplicação do método de isenção previsto no n.º 5 do artigo 81.º do CIRS.

8- Nos termos do n.º 7 do mesmo artigo, estes rendimentos isentos de tributação, são obrigatoriamente englobados para efeitos de determinação da taxa a aplicar a outros rendimentos sujeitos a IRS.

9- Porém, conforme disposto no n.º 8 pode a requerente optar pela aplicação do método do crédito de imposto referido no n.º 1, sendo neste caso os rendimentos obrigatoriamente englobados para efeitos da sua tributação.