

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: VENDA DE IMÓVEL ADQUIRIDO POR HERANÇA - ENQUADRAMENTO EM SEDE DE MAIS-VALIAS.

Processo: 28823, com despacho de 2025-11-21, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Vem a requerente, XXXXXXXXXXXX, com o número de identificação fiscal (NIF) XXXXXXXXXX, solicitar a emissão de informação vinculativa, com carácter preventivo, relativa à incidência de mais-valias, em sede de IRS, relativamente à seguinte situação:

- A sua mãe, XXXXXXXXXXXXXXXX, faleceu no dia XX/XX/20XX, tendo deixado como únicos herdeiros a requerente, e o cônjuge sobrevivente (o pai da requerente).
- Posteriormente, o seu pai, XXXXXXXXXXXXXXXX, veio a falecer em XX/XX/20XX.
- Entre outros imóveis, os seus pais deixaram-lhe um prédio urbano, composto por casa de habitação de rés-do-chão, com XXXX, sita na Rua XXXX, concelho de XXXX, inscrito na matriz predial da referida freguesia sob o artigo XXXX.
- Encontra-se a considerar a venda do referido imóvel, e pretende obter esclarecimentos oficiais quanto ao regime de tributação aplicável no âmbito das mais-valias, nomeadamente:
 - a) O valor de aquisição a considerar para efeitos do apuramento da mais-valia;
 - b) A data relevante para o cálculo da antiguidade do imóvel;
 - c) A eventual aplicação de coeficientes de desvalorização da moeda;
 - d) Qualquer isenção, ou regime especial, aplicável a este tipo de transmissão, considerando tratar-se de imóvel herdado, e existindo apenas um herdeiro.

Junta: Habilitação de Herdeiros relativa ao óbito de XXXXXXXXXXXXXXXX.

INFORMAÇÃO

1. Dispõe a alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º 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. Estabelece também o n.º 4 do mesmo artigo que o ganho sujeito a IRS é constituído pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição;
3. Por seu lado, o n.º 1 do artigo 45.º do Código do IRS determina que para a determinação dos ganhos sujeitos a IRS considera-se o valor de aquisição, no caso de bens ou direitos adquiridos a título gratuito, 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;
4. No caso em análise, a requerente adquiriu o prédio urbano por sucessão hereditária, em dois momentos distintos:
 - a) Em XX/XX/20XX, por óbito da mãe, onde adquiriu uma quarta parte - o seu direito na herança;

b) Em XX/XX/20XX, por óbito do pai, onde adquiriu os restantes três quartos;

5. Assim, e como já enunciado, em caso de venda do imóvel, o valor de aquisição a considerar, para efeitos de cálculo da mais-valia, é o valor considerado na liquidação do imposto de selo, em cada um dos óbitos;

6. E esse valor, de acordo como o artigo 50.º do Código do IRS, será alvo de correção monetária, pela aplicação de coeficientes especificamente aprovados para o efeito, mas somente no caso de distarem mais de vinte e quatro meses entre o momento da aquisição e o momento da realização;

7. No que concerne ao preenchimento do anexo G da declaração modelo 3 de IRS, em caso de venda do dito imóvel, o quadro 4 do anexo terá de ser preenchido com recurso a duas linhas distintas, uma referente à aquisição de 25%, no ano de 20XX, e outra referente à aquisição dos restantes 75%, no ano de 20XX, colocando-se, no campo relativo ao valor de aquisição, o valor considerado na respetiva liquidação de imposto de selo, valor esse que será, na liquidação, alvo de correção monetária, se entre o momento da aquisição e o momento da realização, distarem mais de vinte e quatro meses;

8. Por sua vez, a antiguidade do imóvel, em sede de cálculo das mais-valias, é um elemento irrelevante - o mesmo só tem relevância no Código do Imposto Municipal Sobre os Imóveis, em concreto, na avaliação dos prédios urbanos;

9. Finalmente, considerando o cenário exposto, não existe qualquer regime de isenção, ou de exclusão de tributação, aplicável ao facto tributário em causa.

CONCLUSÃO

No caso em apreço, uma futura venda do prédio urbano, adquirido gratuitamente nos anos de 20XX, e 20XX, estará sujeita a tributação em sede de mais-valias, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS.

O valor de aquisição a considerar, para efeitos de cálculo da mais-valia, é o valor considerado na liquidação do imposto de selo, em cada um dos óbitos ocorridos.

De acordo como o artigo 50.º do Código do IRS, o valor de aquisição será alvo de correção monetária, pela aplicação de coeficientes especificamente aprovados para o efeito, mas somente no caso de distarem mais de vinte e quatro meses entre o momento da aquisição e o momento da realização.

Considerando o cenário exposto pela requerente, não existe qualquer regime de isenção, ou de exclusão de tributação, aplicável ao facto tributário em causa.