

## 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) XXXXXXXXX, 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, XXXXXXXXXXXXXXXXX, faleceu no dia XX/XX/20XX, tendo deixado como únicos herdeiros a requerente, e o cônjuge sobrevivo (o pai da requerente).
- Posteriormente, o seu pai, XXXXXXXXXXXXX, 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 XXXXX, 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 XXXXXXXXXXXXX.

### 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.