

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Data de aquisição de imóvel adquirido por sucessão
- Processo: 29407, com despacho de 2026-04-23, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à não sujeição em mais-valias, na situação que abaixo deixa descrita:
- Em 1987, o seu pai construiu um edifício de RC e dois pisos que foi na altura registado num único artigo, sendo casa de família;
  - Em 2007, foi feita uma obra de construção de uma placa que ampliou um pouco a área coberta do RC e ampliou um pouco o terraço do 1º andar, mas o valor dessa obra foi muito inferior a 25% do valor da construção que existia;
  - De seguida foi constituída a propriedade horizontal do edifício tendo originado 3 artigos, RC, 1º e 2º andar;
  - Vai herdar este bem e dado que o imóvel foi construído antes de 1 de janeiro de 1989, ainda que tenha sido pedida a PH em 2007 e feitas as obras que deixa referidas, pretende saber se um dia vender estas frações se reúne as condições para isenção do pagamento de mais valias.

### INFORMAÇÃO

1. Os rendimentos obtidos com a alienação de imóveis encontram-se sujeitos a tributação em sede de IRS, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS, salvo se aos mesmos for aplicável a exclusão tributária prevista no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, nos termos do qual estão excluídos de tributação, os ganhos obtidos com a alienação de imóveis, rústicos e urbanos (com a exceção de terrenos para construção), adquiridos antes de 1989-01-01.
2. Segundo o entendimento veiculado pela Circular n.º 21/92, de 19 de outubro, quando estão em causa bens adquiridos por herança, o momento de aquisição dos bens por sucessão "mortis causa" é o da abertura da herança.
3. Ora, na qualidade de herdeiro, a data de aquisição a considerar será aquando da ocorrência do óbito do pai do requerente (proprietário do imóvel), logo, já na vigência do Código do IRS.
4. Assim sendo, os ganhos a obter com a futura alienação das frações autónomas em causa, encontram-se sujeitos a tributação em IRS, nos termos do artigo 10.º do Código do IRS.