

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Comissão de mediação imobiliária - dedutibilidade ao valor recebido na cessão.

Processo: 30276, com despacho de 2026-06-05, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: A requerente solicita informação vinculativa expondo que:

- Em 2023 celebrou Contrato Promessa Compra e Venda, relativo a um imóvel em construção localizado na cidade xxxx, por € xxx.xxx,xx, que incluía uma cláusula de cedência de posição contratual a terceiro, sem necessidade de consentimento adicional do promitente vendedor;
- Foi acordado o pagamento de uma comissão de mediação imobiliária de € xx.xxx,xx, um sinal de € xx.xxx,xx, e o remanescente do preço de € xxx.xxx,xx a pagar na escritura (prevista para 2025);
- O montante dos pagamentos descritos resultou de acordo entre as partes, com o objetivo de que na base tributável do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), incidisse exclusivamente sobre o valor do imóvel, excluindo a componente de comissão de mediação, cujo valor foi pago diretamente à agência imobiliária;
- Em 2025, exerce o direito de cessão da posição contratual cedendo a mesma a um terceiro pelo valor de € xx.xxx,xx;
- Refere que o valor da contraprestação se desdobra em € xx.xxx,xx correspondente ao valor que pagou a título de sinal ao promotor imobiliário e de € xx.xxx,xx identificado como "valor da cessão de posição", correspondente ao valor que pagou a título de mediação imobiliária em 2023;
- Mais refere que não celebrou escritura pública de compra e venda, dado a cessão ter ocorrido em momento anterior à transmissão do direito real o sobre imóvel.

Nesse sentido pretende informação vinculativa, com vista a ser conhecer se, para efeitos de cálculo do ganho tributável resultante da cessão onerosa de posição contratual, previsto no artigo 10º n.º 4 alínea b) do CIRS pode o montante de € xx.xxx,xx pago a título de comissão de mediação imobiliária, despesa diretamente e necessária associada à obtenção da posição contratual cedida, ser deduzida à importância recebida, ou qual é o tratamento correto para esta componente de € xx.xxx,xx, identificada como valor da cessão de posição, sabendo que o requerente suportou esse montante a título de comissão de mediação.

Na interpretação da requerente, o preço que eventualmente tenha obtido os direitos e bens objeto de cessão, constante da alínea b) n.º 4 do artigo 10º do CIRS, deve ser interpretada como abrangendo a totalidade dos montantes efetivamente pagos para adquirir a posição contratual, onde se inclui a comissão de intermediação - encargo indispensável -, considerando que esta interpretação é consonante com o princípio da tributação do lucro real e evita uma "sobredita tributação", e que a estruturação contratual da cessão, que desdobra os € xx.xxx,xx EUR em duas parcelas (xx.xxx,xx EUR + xx.xxx,xx EUR), reflete fielmente a realidade económica subjacente, sendo ambas as parcelas componentes do preço de custo da posição contratual.

Refere juntar:

- a) Cópia do Contrato Promessa de Compra e Venda (CPCV) celebrado em junho de 2023;
- b) Cópia do contrato de cessão de posição contratual celebrado em setembro de 2025;
- c) Comprovativos de pagamento da comissão de mediação imobiliária (xx.xxx,xx EUR) em 2023;
- d) Comprovativos de pagamento do sinal (xx.xxx,xx EUR) ao promotor imobiliário.

#### INFORMAÇÃO

1. Antes de mais refira-se, desde logo, que a requente no seu pedido de informação vinculativa não juntou qualquer cópia dos contratos de promessa de compra e venda, nem cópia do contrato de cessão da posição contratual nem qualquer comprovativo de pagamento, juntando apenas a fatura n.º x, de xx.xx.2023, emitida pela sociedade de mediação imobiliária xxxx, com o NIPC xxxxxxxxx, licença AMI xxxx, no montante de € xx.xxx,xx, referente à totalidade da comissão pela Compra e Venda do imóvel, sito na Rua x, futuramente designado por "fração xx" da união de freguesias de xxxx, concelho de xxxx, Artigos Urbanos: xxxxx e xxxxx dessa mesma união de freguesias, conforme descrição;

2. Dada a inexistência de documentos, foram consultadas as bases de dados da AT, tendo-se verificado a existência de uma liquidação de IMT em xx.11.2025 (liquidação n.º xxxxxxx) da qual consta como sujeito passivo a requerente, incidindo o IMT sobre o declarado valor do sinal no montante de € xx.xxx,xx, tendo sido declarado como valor de negócio previsto de € xx.xxx,xx, referente ao prédio Urbano x-xxxx-x;

3. Da mesma consulta verifica-se a existência de liquidação de IMT, na mesma data de xx.11.2025 (liquidação n.º xxxxxxx), pela cedência da posição contratual, tendo sido declarado como valor do contrato de € xx.xxx,xx, e como preço previsto final de € xx.xxx,xx;

4. De referir ainda que, da consulta ao sistema informático, se verifica que os prédios descritos/identificados na fatura, deram origem ao prédio U-xxxxx que posteriormente deu origem ao U-xxxxx da mesma união de freguesias xxxx, concelho de xxxx;

5. No caso em análise estamos perante um contrato promessa de compra e venda de imóvel com cláusula de cedência de posição contratual onde foi pago a título de sinal € xx.xxx,xx e uma comissão de intermediação imobiliária de € xx.xxx,xx, e onde em momento anterior ao término contratual da promessa (antes da escritura) foi efetuada a cedência da posição contratual pelo promitente comprador por € xx.xxx,xx. Valendo isto para dizer que, não tendo existido escritura pública ou documento particular autenticado de transmissão real de propriedade de imóvel, estamos perante uma transmissão de um direito de natureza contratual emergente do Contrato promessa;

6. No que concerne à tributação do rendimento, determina o artigo 10.º n.º 1, alínea d) do Código de Imposto sobre o Rendimentos das Pessoas Singulares, doravante CIRS que "1 - Constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem de: (...) d) Cessão onerosa de posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a bens imóveis;"

7. Por seu turno, estipula o n.º 4 alínea d) do CIRS que "O ganho sujeito a IRS é constituído: (...) b) Pela importância recebida pelo cedente, deduzida do preço por que eventualmente tenha obtido os direitos e bens objeto de cessão, no caso previsto na alínea d) do n.º 1."

8. Ora decorre da factualidade descrita que a requerente, em sede de contrato promessa compra e venda, prometeu adquirir um imóvel, tendo a título de sinal entregue o montante de € xx.xxx,xx, tendo uma despesa de mediação imobiliária no valor de € xx.xxx,xx e decorrendo pela consulta ao IMT que procedeu à liquidação daquele imposto pelo montante de € xx.xxx,xx;

9. Nesses termos teremos de considerar que a mais valia é constituída pelo valor recebido pela cedência no montante de € xx.xxx,xx deduzida do preço por que adquiriu os bens ou direitos, no caso sub judice o sinal no montante de € xx.xxx,xx;

10. No que diz respeito às despesas a considerar para deduzir à mais-valia gerada, teremos que nos socorrer da norma plasmada no artigo 51º do CIRS que estabelece: "1- Para a determinação das mais-valias sujeitas a imposto, ao valor de aquisição acrescem:

a) Os encargos com a valorização dos bens, comprovadamente realizados nos últimos 12 anos, e as despesas necessárias e efetivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação, bem como a indemnização comprovadamente paga pela renúncia onerosa a posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a esses bens, nas situações previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º;

b) As despesas necessárias e efetivamente suportadas, inerentes à aquisição e alienação, nas situações previstas nas alíneas b), c) e k) do n.º 1 do artigo 10.º.

11. Ora, da leitura ao preceituado artigo 51º do CIRS não se extrai a possibilidade de dedução de qualquer encargo no caso da cedência da posição contratual (al. d) do n.º 1 do artigo 10º do CIRS), inexistindo assim na lei qualquer referência a encargos ou despesas necessárias inerentes às aquisições e alienações e muito menos a encargos com a valorização, verificando-se pela letra da lei que o legislador pretendeu diferenciar as diferentes situações em que os ganhos obtidos são qualificados como mais-valia;

12. Assim, teremos de concluir que o montante despendido com a mediação imobiliária naquele contrato não é dedutível à mais-valia apurada em sede de categoria G de IRS;

13. No que concerne à questão do tratamento da componente dos € xx.xxx,xx esta pode ser qualificável, em sede de IRS, como dedução à coleta - enquanto despesa geral e familiar -, nos termos do artigo 78º-B do CIRS;

14. Por outro lado e de acordo com o estabelecido no artigo 43º n.º 1 e 2, alínea b) do CIRS, " O valor dos rendimentos qualificados como mais-valias é o correspondente ao saldo apurado entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no mesmo ano, determinadas nos termos dos artigos seguintes", sendo que, "O saldo referido no número anterior, respeitante às transmissões previstas nas alíneas a), c) e d) do n.º 1 do artigo 10.º, positivo ou negativo, é [] apenas considerado em 50 % do seu valor nos restantes casos", onde se engloba a cedência da posição contratual;

15. Em suma, atendendo ao quadro normativo vigente, em temos declarativos deverá a requerente preencher o anexo G, quadro 7, com a indicação do valor de realização do direito de € xx.xxx,xx e valor de aquisição do direito de € xx.xxx,xx, sendo que o saldo apurado da mais-valia decorrente da cessão de posição contratual é considerado em 50%, para efeitos de tributação, não podendo ser aceite como despesa dedutível à mais-valia apurada o montante despendido com mediação imobiliária no caso concreto, por falta de cobertura legal, podendo, no entanto, ser qualificada como despesa geral e familiar nos termos do artigo 78º-B do CIRS, dentro dos limites daquele normativo.