

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação de imóveis pertencentes a herança e regime transitório do Código do IRS.

Processo: 30327, com despacho de 2026-06-08, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: O requerente solicita informação sobre o enquadramento jurídico-tributário de uma situação relacionada com a eventual exclusão de tributação das mais-valias devidas pela alienação de imóveis pertencentes à herança do seu pai. Refere que "foram vendidos bens herdados, derivados de uma herança indivisa em que houve concordância total dos herdeiros quanto à venda dos mesmos."

Refere ainda que "outra possibilidade de isenção seria o ano de aquisição dos bens - imóveis adquiridos antes de 1 de janeiro de 1989 - que à partida foram todos, pois todos os imóveis em questão foram herdados para o já falecido A., da qual sou atualmente herdeiro."

Estudado o assunto, presta-se a seguinte informação:

DESCRIÇÃO DOS FACTOS:

O requerente juntou ao seu pedido escrituras, realizadas em 2025-xx-xx e em 2025-xx-xx, onde consta a alienação de imóveis pertencentes à herança indivisa de XXXX, falecido a 2022-xx-xx (NIF da herança: xxxxxxxxx). Identificação das alienações em causa:

- artigo rústico número x, secção xxx, da freguesia de xxxx, concelho de xxxx, descrito na Conservatória de Registo Predial de xxxx sob o número x, da mesma freguesia e concelho;
- artigo urbano número xxxx da freguesia de xxxx, descrito na Conservatória de Registo Predial de xxxx sob o número x, da mesma freguesia e concelho;
- artigo urbano número xxxx da freguesia de xxxx, concelho de xxxx descrito na Conservatória de Registo Predial de xxxx sob o número x, da mesma freguesia;
- artigo matricial rústico número xx, secção xxx, da freguesia de xxx, descrito na Conservatória de Registo Predial de xxxx sob o número x, da mesma freguesia e concelho e
- artigo matricial urbano número xxxx, da freguesia de xxxx, descrito na Conservatória de Registo Predial de xxxx sob o número x.

INFORMAÇÃO:

1 - O acórdão do Supremo Tribunal Administrativo n.º 7/2025, de 29-04-2025, Processo n.º 33/24.1BALSB, publicado do DR, 1ª. Série, n.º 107, de 04-06-2025, veio uniformizar a jurisprudência no sentido de que "A alienação de quinhão hereditário não configura "alienação onerosa de direitos reais sobre imóveis", nos termos do artigo 10.º, n.º 1, alínea a) do Código do IRS, pelo que não estão sujeitos a este imposto os eventuais ganhos resultantes dessa alienação".

2 - Em cumprimento do disposto no n.º 4 do artigo 68.º-A da Lei Geral Tributária, a AT procedeu à revisão do seu entendimento nesta matéria, passando a considerar que os ganhos decorrentes da alienação do direito à herança ou da alienação do quinhão hereditário, ainda que a herança indivisa seja constituída apenas por um ou vários imóveis, não estão sujeitos a tributação em sede de IRS, pois não configura "uma alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis", nos termos do artigo 10.º, n.º 1, alínea a) do Código do IRS.

3 - Com vista ao cabal esclarecimento deste entendimento foi publicado o Ofício-Circulado n.º 20281/2025, de 25 de julho.

4 - Desta instrução administrativa, julgamos ter interesse para esclarecimento da questão colocada pelo requerente, reproduzir os pontos 2 a 7:

"2. (...) este entendimento se aplica apenas quando decorrer inequivocamente da escritura pública ou documento similar que se transmite o direito de um ou vários herdeiros à herança ou ao quinhão hereditário, como um todo."

3. Com efeito, tendo presente o artigo 2124.º do Código Civil, o que o herdeiro transmite é o direito à herança ou o direito de quinhão hereditário, que consiste na quota-parte ideal que um sucessível detém numa herança indivisa (herança aceite, mas ainda não partilhada).

4. Assim, a alienação da herança ou a alienação do quinhão hereditário tem por objeto a universalidade de bens e direitos (um todo) que compõem a herança indivisa ou o quinhão hereditário e não qualquer direito individual sobre os bens ou direitos que integram a herança, passando o adquirente a ocupar a posição que cabia ao herdeiro na herança, sendo-lhe transmitidos os direitos inerentes, nomeadamente de exercer os direitos relativos à gestão da herança ou exigir a sua partilha.

5. Não obstante, podem ocorrer outras situações, que com esta não se confundem, em que são alienados bens específicos e determinados que compõem a herança indivisa, conjuntamente por todos os herdeiros, enquanto ato de disposição nos termos do artigo 2091.º, n.º 1 do Código Civil.

6. Ora, nestes casos, em que os herdeiros alienam um bem imóvel específico e determinado da herança indivisa, não estamos já perante a alienação do direito à herança ou do direito ao quinhão hereditário, mas antes perante uma transmissão de um bem em concreto cujos ganhos decorrentes da venda constituem mais-valias tributáveis em sede da categoria G de IRS, nos termos gerais.

7. Assim, o presente entendimento aplica-se apenas quando, inequivocamente, a situação de facto corresponda à alienação onerosa do direito à herança ou do quinhão hereditário que integre bem imóvel."

5 - Atenta a exposição do ora requerente, bem como o teor dos documentos juntos ao pedido, o que foi transmitido não foi o direito à herança ou ao quinhão hereditário, como um todo, mas sim bens imóveis concretamente identificados.

6 - Assim se conclui que os ganhos decorrentes da alienação dos imóveis em causa constituem mais-valias tributáveis em sede da categoria G do IRS, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS, devendo ser inscritas as alienações em questão no anexo G, da declaração modelo 3 do ano de 2025, que deverá ser apresentada em 2026.

7 - No que se refere à segunda questão colocada pelo requerente, relativa à aquisição por herança de bens originariamente adquiridos antes de 1989, 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.

8 - Ora, na qualidade de herdeiro, a data aquisição dos imóveis já referidos é a data do óbito do pai do requerente, pelo que a alienação em questão está sujeita a IRS por ter ocorrido em 2022-xx-xx (na vigência do Código do IRS), não relevando, assim, a data em que o pai do requerente terá adquirido os imóveis em causa.