

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.51º - Despesas e encargos
Assunto:	Não dedutibilidade dos onus financeiros necessários ao distrate de hipoteca constituída sobre o imóvel, no apuramento dos ganhos sujeitos a imposto, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 51.º do Código do IRS
Processo:	30373, com despacho de 2026-07-20, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Vem o requerente solicitar informação vinculativa sobre a possibilidade de considerar as despesas relacionadas com a liquidação de um crédito bancário e distrate de hipoteca no apuramento dos ganhos resultantes da alienação de imóvel

O PEDIDO:

O requerente refere que é proprietário de um imóvel, prédio misto, rústico e urbano e que, devido a um empréstimo bancário contraído, o referido imóvel encontra-se hipotecado.

Por razões várias, decidiu alienar o imóvel, estando a venda condicionada à liquidação do empréstimo e ao distrate da hipoteca.

Questiona se a liquidação da dívida condição para o levantamento do ónus que recai sobre o imóvel, pode ser considerada como um encargo inerente à venda e, como tal, ser considerado para efeitos do cálculo da mais-valia.

INFORMAÇÃO:

1- De acordo com o disposto no n.º 1 artigo 43.º do Código do IRS, 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, sendo o saldo assim apurado, apenas considerado em 50% do seu valor para efeitos de tributação, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 2 do mesmo Código, salvo se o imóvel tiver beneficiado de apoio não reembolsável concedido pelo Estado ou outras entidades públicas, nos termos da alínea a) do mesmo número e artigo.

2 - Os valores a considerar para apuramento do valor tributável do ganho obtido com a alienação do imóvel, serão os seguintes:

- O valor de realização resultante da alienação é apurado nos termos do disposto no artigo 44.º do Código do IRS, ou seja, regra geral, corresponde ao valor da contraprestação, a não ser que ocorra a situação prevista no n.º 2 do mesmo artigo (o valor considerado para efeitos de liquidação do IMT for superior);

- O valor de aquisição do imóvel: i) tendo sido adquirido a título oneroso, o valor será determinado nos termos do disposto no artigo 46.º do Código do IRS, correspondendo ao valor de aquisição que tiver servido para efeitos de liquidação do IMT, ii) tendo sido adquirido a título gratuito, o valor será determinado nos termos do artigo 45.º do Código do IRS.

- De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 50.º do Código do IRS, este valor (de

aquisição) é corrigido através da aplicação de coeficientes de correção monetária, aprovados por portaria, sempre que tenham decorrido mais de 24 meses entre a data da aquisição e a data da alienação ou afetação.

- Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 51.º do Código do IRS, para a determinação das mais-valias sujeitas a imposto, ao valor de aquisição acrescem "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 (...) , nas situações previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º".

3 - Ora, as despesas suportadas com vista à obtenção do distrato da hipoteca constituem despesas inerentes ao contrato de empréstimo bancário e não a despesas inerentes à alienação do imóvel.

4 - Por outro lado, a emissão do distrato da hipoteca existente sobre o imóvel, decorrente do pagamento efetuado pelo requerente aquando da sua alienação não tem a natureza de encargo com a valorização dos bens prevista no n.º 1 do artigo 51.º d Código do IRS, assim como, não pode ser considerada uma despesa, por não revestir o caráter de necessária para a alienação do imóvel em questão para efeitos do disposto na já referida disposição legal.

5 - Do exposto, entende-se que a pretensão do requerente não pode ser favoravelmente atendida, não sendo fiscalmente aceite o montante despendido com a liquidação do empréstimo, com vista ao distrato da hipoteca, por falta de suporte legal.