

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: 30430, com despacho de 2026-05-07, 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:
- O autor da Herança Indivisa adquiriu o imóvel antes de 01/01/1989.
 - Faleceu em 1996.
 - Em 2025 o imóvel foi vendido.
 - Nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, se o imóvel fosse vendido pelo autor da herança (antes da morte) as mais valias não estavam sujeitas a IRS.
 - Como a herança se transmite com todos os direitos e obrigações a não sujeição a tributação, da mais valia, também se transmite com o imóvel (aquisição anterior a 1989).
- Assim a venda do imóvel deve ser declarada na modelo 3 do IRS, anexo G1.

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 a data do óbito do autor da herança (proprietário do imóvel), no caso em 1996, logo, já na vigência do Código do IRS,
4. Assim sendo, os ganhos obtidos com a alienação do imóvel que o requerente deixa referida, encontram-se sujeitos a tributação em IRS, nos termos do artigo 10.º do Código do IRS, devendo apresentar o anexo G, com a declaração de rendimentos do ano de 2025.