

PT19182 - IRS / Mais-valias

01-05-2017

IRS - Mais-valias

Em agosto de 2016, foi vendido um imóvel (terreno para construção) pelo valor de 30.000,00€.

O imóvel foi adquirido devido ao óbito ocorrido em outubro de 2006.

Titulares do imóvel:

Viúva (meação) = 50% imóvel

Herdeiros = 50% imóvel. Os herdeiros serão a viúva (25%) e o único descendente (25%).

Qual o valor de aquisição do imóvel para cálculo da mais-valia em sede de IRS? O valor patrimonial tributário (VPT)? (o VPT determinado em 2013 é de 52.324,72€)

O imposto do selo foi nulo devido tratar-se de uma transmissão gratuita.

Parecer Técnico

A questão colocada refere-se ao apuramento de mais-valia em sede de IRS, pela venda de um terreno para construção, detido na esfera particular de dois contribuintes em compropriedade.

Parte do imóvel foi obtido pelos proprietários (viúva e filho) através de herança face ao falecimento do titular original. Um proprietário (viúva) já detinha parte do imóvel (50%) através da respetiva aquisição onerosa (por meação).

Em termos fiscais, as mais-valias resultantes da venda de um imóvel estão sujeitas a tributação, pela categoria G do IRS, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS (CIRS).

O n.º 1 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, que instituiu o CIRS, refere que os ganhos obtidos com a alienação de imóveis ficam sujeitos a tributação quando tenham sido adquiridos após a entrada em vigor do CIRS (após 1 de janeiro de 1989).

Quanto aos imóveis adquiridos por herança, a Autoridade Tributária e Aduaneira, através da Circular n.º 21/92, de 19 de outubro, esclarece que a aquisição de bens por sucessão "mortis causa" se considera verificada na data da abertura da herança, isto é, na data do óbito, ainda que na partilha venham a ser adjudicados aos herdeiros bens de valor superior aos da sua quota ideal.

A data da aquisição a considerar para esse efeito é a:

- Data da abertura da sucessão que coincide com a data do óbito do autor da herança
- Em caso de partilhas, ainda que sejam adjudicados aos herdeiros bens de valor superior ao da respetiva quota hereditária (quota ideal determinada nos termos do Código Civil), a data da aquisição dos bens é sempre a data da abertura da sucessão (Circular n.º 21/92, de 19/10).

Quanto ao filho, herdeiro de 25% da propriedade do imóvel, pelo óbito do titular originário do imóvel, estando em causa um prédio urbano e tendo o autor da herança, falecido depois da entrada em vigor do CIRS (no ano 2006), as mais-valias relativas à venda posterior do imóvel estão sujeitas a tributação na esfera da categoria G de IRS, de acordo com as regras dos artigos 43.º a 45.º de referido código.

Em termos declarativos, existe, então, a obrigatoriedade de incluir os valores do imóvel para a determinação da mais-valia, no Quadro 4 do Anexo G da Declaração de Rendimentos Modelo 3:

Na coluna "Realização" deve ter-se em conta que:

- A data de realização é a data do ato ou contrato de alienação (da escritura de compra e venda);
- Valor de Realização = Valor da alienação ou Valor patrimonial tributário (VPT) se for superior, na respetiva quota-parte do valor de alienação (25%).

Na determinação do valor de realização para efeitos de tributação, há que ter em consideração os valores para efeitos de liquidação do IMT (ou seja, o valor patrimonial tributário à data da alienação), ou que

devessem ser considerados no caso de não haver lugar a liquidação desse imposto, sempre que os mesmos forem superiores aos valores declarados de venda, (cf. n.º 2 do artigo 44.º do CIRS).

Na coluna "Aquisição", deve também ter-se em conta que:

- A data de aquisição corresponde à data da abertura da sucessão que coincide com a data do óbito do autor da herança
- Valor de Aquisição = Valor de tenha sido considerado para efeito de liquidação de imposto sobre sucessões e doações / imposto de selo sobre transmissões gratuitas, ou aquele que teria sido considerado caso tivesse existido liquidação de imposto do selo (ou seja, o valor patrimonial tributário à data do óbito).

Caso não possua a informação sobre o valor patrimonial tributário nessa data (2006), sugere-se que solicite essa informação junto do serviço de finanças da área onde está localizado o imóvel.

Quanto à viúva, o enquadramento é similar ao referido para o filho, na parte obtida a título gratuito em herança pelo falecimento do titular original do imóvel (25%).

Relativamente, aos restantes 50% já detidos por esse contribuinte (viúva) por meação, ou seja, por ter adquirido esse imóvel no âmbito do casamento, o valor de aquisição dessa parte dos 50% desse o valor patrimonial tributário à data dessa aquisição, conforme o n.º 1 do artigo 46.º do CIRS.

Em primeiro lugar, há que identificar a data de aquisição dessa parte do imóvel (50%), para verificar se está, ou não sujeita a tributação em sede de mais-valias na categoria G de IRS.

Quanto aos terrenos para construção, estes apenas ficam excluídos de tributação como mais-valia na categoria G de IRS se tiverem sido adquiridos a título gratuito ou oneroso, antes de 9 de junho de 1965, conforme o Decreto-Lei n.º 46 373, de 9 de junho de 1965, por remissão do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro.

Se essa parte do imóvel (50%) tiver sido adquirida antes dessa data, a respetiva mais-valia desses 50% do imóvel não é tributada em IRS, devendo ser incluído no Anexo G1 da Modelo 3 (Quadro 04).

Se essa parte do imóvel (50%) tiver sido adquirida após dessa data, a respetiva mais-valia desses 50% do imóvel é tributada em IRS, devendo ser incluído no Anexo G da Modelo 3 (Quadro 04).

Nesta última situação, este contribuinte (viúva) deve indicar no quadro 04 do Anexo G da Modelo 3, duas linhas referente ao apuramento da mais-valia pela alienação do imóvel, considerando dois valores de realização e dois valores de aquisição.

A primeira linha referente a 50% do imóvel, considerando como valor de realização 50% do montante do valor da contraprestação (ou VPT à data da alienação se superior) e como valor de aquisição 50% do valor patrimonial tributário à data da aquisição (ou valor da escritura de compra, caso o imóvel tenha sido adquirido no período em que a SISA esteve em vigor).

A segunda linha referente aos 25% do imóvel obtidos por herança, considerando como valor de realização 25% do montante do valor da contraprestação (ou VPT à data da alienação se superior) e como valor de aquisição 25% do valor patrimonial tributário até aos dois anos anteriores à data do óbito.

Ao valor de aquisição é aplicado o fator relativo ao coeficiente da desvalorização monetária, quando essa aquisição tenha ocorrido há mais de dois anos em relação à venda do imóvel, conforme o n.º 1 do artigo 50.º do CIRS.