



# análise da CTOC



**VERA VIEIRA NUNES**

CONSULTORA DA CÂMARA DOS TÉCNICOS OFICIAIS DE CONTAS

## Mais-valias em bens imóveis adquiridos por herança

O presente artigo visa explorar situações práticas que se colocam numa partilha de bens imóveis atribuídos por herança.

Quando falece um sujeito passivo, há lugar a um processo de inventário para que se possa determinar quais os bens que irão ser partilhados.

Ao serem atribuídos imóveis no âmbito duma partilha, e pretendendo os herdeiros alienarem os mesmos, haverá que apurar as mais-valias.

Estão sujeitos a mais-valias, pela categoria G - Incrementos Patrimoniais, os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem de alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis.

No entanto, o diploma que aprovou o CIRS, prevê uma exclusão de tributação dos ganhos que, não se encontrando antes sujeitos ao imposto de mais-valias resultem da venda de bens ou direitos adquiridos antes de 1 de Janeiro de 1989, data da entrada em vigor do Código do IRS.

Contudo, existe a obrigatoriedade de declarar o valor da transmissão, no quadro 5 do anexo G1 - "Mais-valias não tributadas" da declaração de rendimentos, vulgo Modelo 3.

Caberá ao sujeito passivo provar que os bens foram adquiridos antes de 1 de Janeiro de 1989.

A Administração Fiscal, através de uma instrução administrativa<sup>(1)</sup>, veio esclarecer que a aquisição de bens por sucessão "mortis causa" se considera verificada na data da abertura da herança, isto é, na data do óbito.

Note-se que, podemos estar perante mais do que uma data de aquisição, se por exemplo, estivermos perante um casal, casado no regime de comunhão de adquiridos, em que falece um dos cônjuges.

Na compra dum imóvel, cada um

dos cônjuges adquire automaticamente 50% do imóvel, por ser um bem adquirido na vigência do casamento, pelo que esta será a 1.ª data de aquisição, e com a morte do cônjuge, adquire outra parte de direitos sobre o imóvel pela herança, sendo esta a 2.ª data de aquisição.

Se os direitos adquiridos no âmbito duma partilha ocorrerem numa data em que o óbito seja posterior a 1 de Janeiro de 1989, então as mais-valias apuradas já estarão sujeitas a tributação na categoria G, sendo englobadas no apuramento do rendimento tributável.

Estando perante uma situação de contitularidade<sup>(2)</sup>, ou seja, se os imóveis pertencerem a vários herdeiros, no anexo G, será de indicar a quota hereditária que, na propriedade, pertence ao titular dos rendimentos.

A mais-valia resultante da alienação de direitos reais sobre bens imóveis é dada por:

$$MV = VR - (VA \times \text{coef.} + EV + DAL + DAQ), \text{ sendo}$$

VR - valor de realização  
 VA - valor de aquisição  
 Coef. - coeficiente de desvalorização monetária  
 EV - encargos com valorização  
 DAL - despesas com a alienação  
 DAQ - despesas com a aquisição

Se entre a data de aquisição do imóvel por herança e a data da sua posterior alienação tiverem decorrido mais de 24 meses, o valor de aquisição será corrigido pelo coeficiente de desvalorização monetária.

Para efeitos de tributação, a mais valia apurada pelos Serviços da Administração Fiscal será reduzida em 50%<sup>(3)</sup>.

Relativamente à data de aquisição, conforme já referido, deve ter-se em conta que esta corresponde à data da abertura da sucessão que coincide com a data do óbito do autor da herança.

Ao serem alienados os imóveis,

uma vez que foram obtidos por partilha de herança, os seus valores de aquisição, no caso de bens ou direitos adquiridos a título gratuito, serão aqueles que hajam sido considerados para efeitos de liquidação do Imposto do Selo<sup>(4)</sup>.

Caso não tenha havido lugar à liquidação do Imposto do Selo, nomeadamente por aplicação da isenção, deverá considerar-se os valores que lhe serviriam de base, caso fosse devido.

Se houver lugar a uma reavaliação da herança por um Tribunal, deverá ser efectuado um adicional à relação de bens do processo de Imposto s/ Sucessões e Doações/ Imposto do Selo sobre Transmissões Gratuitas, no sentido de se declarar o montante decidido pelo Tribunal, o qual corresponderá ao activo da herança.

Para o efeito, deverá o valor determinado por Tribunal, considerar-se como o valor de aquisição, sendo este o valor que servirá de base de liquidação do imposto sucessório aquando do encerramento da herança.

Para efeitos de apuramento da mais-valia, o valor de realização, será o valor da contraprestação recebida ou o valor considerado para efeitos de liquidação de IMT, quando superior ao primeiro.

Em caso de expropriação, ter-se-á por referência, o valor da indemnização<sup>(5)</sup>.

Se apenas parte do imóvel foi expropriada, há então que aplicar aos cálculos acima evidenciados a correspondente proporção.

Quanto aos valores que poderão ser considerados como despesas necessárias e efectivamente praticadas<sup>(6)</sup>, inerentes à aquisição e alienação, a Administração Fiscal tem vindo a aceitar o IMT (Imposto sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis), o custo com a escritura e registos, sem os quais, a operação não se poderia vir a realizar. Recentemente, surgiu um entendimento

da Administração Fiscal, em como as comissões pagas a imobiliárias também podem ser consideradas<sup>(7)</sup>.

### Vejam o seguinte exemplo:

Falece um sujeito passivo a 30/10/1970 e a cônjuge a 27/09/2005, ficando como herdeiros 2 filhos.

Os herdeiros vendem um terreno rústico<sup>(8)</sup> atribuído na partilha a 30/03/2009.

Passando a analisar as percentagens das quotas-partes do sujeito passivo que foram adquiridas pelos óbitos dos progenitores, resulta que:

	Óbito do pai	Óbito da mãe
Irmão A	16,67%	33,33%
Irmão B	16,67%	33,33%
Mãe	66,66%	-
Total	100%	66,66%

Fonte: CTOC

Face ao exposto, 16,67% das mais-valias apuradas na alienação do terreno estão isentas de tributação de IRS, ao abrigo do artigo 5.º do Decreto-lei n.º 442-A/88, de 30 de Novembro, visto esse direito ter sido adquirido anteriormente a 1989, aquando do falecimento do pai do sujeito passivo, devendo ser declarada no anexo G1.

No quadro 5 do anexo G1 deverá indicar, apenas, o montante referente à parte correspondente à quota de cada um dos herdeiros do terreno.

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

- Data de realização = 30-03-2009
- Valor de Realização = 16,67% do valor da alienação

Na coluna "Aquisição":

- **A data de aquisição** corresponde à data da abertura da sucessão que coincide com a data do óbito do pai (30/10/1970);
- **Valor de Aquisição** = 16,67% do valor do imóvel que tenha sido considerado para efeito de liquidação de

imposto sobre sucessões e doações, instaurado pela morte do pai.

Os restantes 33,33% adquiridos, por falecimento da mãe do sujeito passivo, estão sujeitos a tributação na esfera da Categoria G.

No quadro 4 do anexo G, deverá indicar:

- Na coluna "Realização", a data de realização é a do acto ou contrato de alienação, ou seja, 30-03-2009.

- Valor de Realização = 33,33% do valor da alienação.

Na coluna "Aquisição", a data de aquisição a considerar será a data do óbito da mãe, i.e., 27/09/2005. Quanto ao valor de aquisição, será o valor do terreno que tenha sido considerado para efeito de liquidação de Imposto do Selo, aquando do falecimento da mãe do sujeito passivo.

Em termos de direitos de partilha dos herdeiros, é importante determinar as quotas - parte respeitantes a cada um, pelo que, deverá em caso de dúvida, ser consultado um profissional do foro.

Assim, é aconselhável que num processo de venda de um imóvel herdado, os contribuintes alienantes tenham os registos e documentos inerentes à posse do imóvel, de forma a declarar correctamente as mais-valias e não ficarem prejudicados nesse apuramento.

(1) Circular n.º 21/92, de 19 de Outubro

(2) Artigo 19.º do CIRS

(3) Artigo 43.º, n.º 2.º do CIRS

(4) Anteriormente era tributado em "Imposto sobre as sucessões e doações"

(5) Artigo 43.º n.º 3 b) do CIRC

(6) Artigo 51.º do CIRS

(7) Despacho de 12-08-2008 - Processo: 12/2008

(8) Terreno não destinado a construção