

**FICHA DOUTRINÁRIA**

Diploma: CIRS

Artigo: 10.º

Assunto: VENDA DE IMÓVEIS – PAGAMENTO A PRESTAÇÕES

Processo: 772/2018, com despacho concordante da Subdiretora Geral do IR, de 26-04-2018

Conteúdo: Pretende a requerente informação sobre como deve declarar uma venda, efetuada em julho de 2017, de um prédio urbano, cujo o pagamento será efetuado em 36 prestações, sendo que a primeira prestação se vence em abril de 2019. Assim, dado que considera que a mais-valia só será efetivamente realizada já nos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022, pretende ser esclarecida sobre se deverá declarar a totalidade do rendimento na declaração de 2017 ou declarar faseadamente a mais-valia nas declarações de 2019, 2020, 2021 e 2022.

1. De acordo com o disposto no artigo 408.º do Código Civil, a constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito de contrato, salvo as exceções prevista na Lei.
2. Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS, conjugado com o n.º 3 do mesmo artigo, constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem, designadamente da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis, considerando-se os mesmos obtidos no momento da prática dos atos.
3. Ora, pese embora, no caso, o pagamento devido pela aquisição do direito sobre os prédios em causa, seja efetuado faseadamente, o que mais não resulta que de um acordo entre as partes, devidamente documentado, certo é que o direito de propriedade transmitiu-se no ato da escritura de compra e venda, celebrada em julho de 2017, pelo que, nos termos do n.º 3 do artigo 10.º do CIRS, os ganhos consideram-se obtidos nessa data, ou seja, no momento em que ocorreu a transmissão do direito real sobre os bens.
4. Nesta conformidade, o rendimento considera-se obtido no ano de 2017, devendo a totalidade do valor de realização ser declarada no Anexo G da declaração de rendimentos Modelo 3 do IRS respeitante a esse ano.

