

## Tax Outlook

### O quinhão hereditário e os imóveis: a tributação em sede de IRS

As questões não são novas, e, à primeira vista, parecem de resposta simples. No entanto, o tema, alimentado por uma proliferação de artigos e opiniões que requerem rigor jurídico, continua a suscitar não raras confusões.

Pergunta-se: a transmissão de um quinhão hereditário está sujeita a IRS? E a venda de um imóvel pela herança?

A resposta, pode desde já adiantar-se, é clara: a venda de quinhões hereditários não está sujeita a IRS ainda que o único ativo da herança seja um bem imóvel. Pelo contrário, a venda de um imóvel pertencente à herança, estará sempre sujeita a imposto.

Poderá parecer contraditório? Não necessariamente. Vejamos porquê. Enquanto não for realizada a partilha, a herança permanece indivisa. Neste estado, nenhum herdeiro é titular de bens determinados. Na prática, cada herdeiro é apenas titular de uma quota ideal de um património autónomo – a herança –, composta por uma universalidade de bens, direitos e obrigações.

Sempre que existam divergências entre decisões proferidas pelos tribunais tributários, aqui se incluindo o CAAD, sobre a mesma questão fundamental de direito, pode o Supremo Tribunal Administrativo, por via de recurso, dirimi-las e substituir a decisão recorrida por outra que considere juridicamente mais correta. Não tendo força obrigatória geral, os acórdãos uniformizadores de jurisprudência acabam por ter, no entanto, um impacto significativo nas decisões posteriores sobre a mesma matéria.

Nesta Edição damos nota de dois recentes acórdãos uniformizadores do STA com impacto para a prática fiscal, e que muita tinta fizeram correr.



José Nuno Vilaça da Fonseca

Associado | Fiscal

Em conformidade, esse direito recai sobre um quinhão hereditário, isto é, sobre uma fração abstrata, ideal, do acervo hereditário, e não sobre um qualquer bem específico - até porque é apenas com a partilha que esse direito se concretiza - tornando certos e determinados os bens que couberem ao herdeiro.

Neste sentido, ainda que a herança seja constituída por bens imóveis,

ou mesmo que apenas por um bem imóvel, só com a partilha o herdeiro passa a ser titular do direito de propriedade e, nessa qualidade, a poder exercer os direitos correspondentes.

É aqui que importa traçar a distinção essencial. A transmissão de um quinhão hereditário quando integrada por bens imóveis é distinta da alienação do direito de propriedade que o proprietário ou o comproprietário detém sobre bens imóveis, o que significa que não configura uma transmissão de um direito real, específico, sobre bens imóveis.

Esta distinção, longe de ser meramente académica, é que determina o enquadramento fiscal de uma e outra situação. E foi, aliás, recentemente confirmada pelo Supremo Tribunal Administrativo em recente acórdão uniformizador de jurisprudência, de acordo com o Código do IRS, apenas estão sujeitas a IRS as transmissões onerosas de direitos reais sobre bens imóveis, o que não é o caso, como acabamos de ver, dos quinhões hereditários.

A venda de um quinhão hereditário não se confunde com a alienação de bens específicos que compõem a herança indivisa, efetuada conjuntamente por todos os herdeiros, enquanto ato de disposição nos termos previsto no Código Civil. De facto, o legislador permite, que, havendo unanimidade entre os herdeiros, se possa proceder à venda de bens concretos da herança, ainda antes da partilha. Nesta hipótese, saliente-se a autonomização de um concreto bem para venda equivale

a uma partilha parcial, em que cada herdeiro recebe uma quota nesse imóvel correspondente ao seu quinhão.

Importa sublinhar que quando os herdeiros declaram, na escritura pública, que estão a vender um imóvel da herança tem de entender-se que estão a vender um imóvel da herança, e não as suas quotas hereditárias. Tratando-se da venda de um imóvel específico, as mais-valias decorrentes desta transmissão (venda pela herança de um bem imóvel) estarão sujeitas a IRS, sendo imputadas a cada um dos herdeiros na proporção da sua quota parte na herança.

#### **Conclusão:**

- os ganhos decorrentes da venda de um quinhão hereditário não estão sujeitos a IRS;
- estão, ao invés, sujeitas a IRS, as mais-valias decorrentes da transmissão onerosa de bens concretos e determinados da herança indivisa, quando consentida, por unanimidade, por todos os herdeiros. <sup>(1)</sup>



## Novidades Fiscais

### Grupos de IVA

A Proposta de Lei n.º 28/XVII/1.<sup>a</sup>, aprovada em Conselho de Ministros a 28 de agosto, contempla a criação de um regime de grupos de IVA, através do qual um grupo de empresas poderá consolidar os saldos de IVA a pagar ou a recuperar, apurados individualmente por cada entidade integrante.

Com esta solução, pretende-se alinhar a gestão fiscal dos grupos empresariais com práticas já adotadas na maioria dos Estados-Membros, reforçando a competitividade. O regime é concebido para assegurar uma gestão mais eficiente da tesouraria e potenciar a canalização dos recursos financeiros dos grupos para o desenvolvimento do respetivo negócio. <sup>(1)</sup>

### Uniformização de Jurisprudência do IVA na Reabilitação Urbana

O Supremo Tribunal Administrativo, através de acórdão uniformizador de jurisprudência datado de 26 de março de 2025, veio pronunciar-se quanto ao enquadramento da taxa reduzida de IVA (6%) aplicável às empreitadas de reabilitação de imóveis destinados a habitação, esclarecendo a controvérsia existente sobre necessidade de aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), para além da mera inserção da obra numa Área de Reabilitação Urbana (ARU).

A questão central objeto do presente acórdão — que, note-se, havia sido decidida em sentido oposto quer pela decisão recorrida, quer por algumas decisões arbitrais — consistiu em determinar se, para efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA prevista na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, a que se refere a alínea a) do artigo 18.º do mesmo Código:

i) bastava a verificação dos dois requisitos expressamente enunciados,

isto é, tratar-se de uma empreitada de reabilitação urbana localizada em área delimitada de reabilitação urbana (ARU); ou

ii) seria ainda exigível, de forma cumulativa, a aprovação de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) pelo município competente.

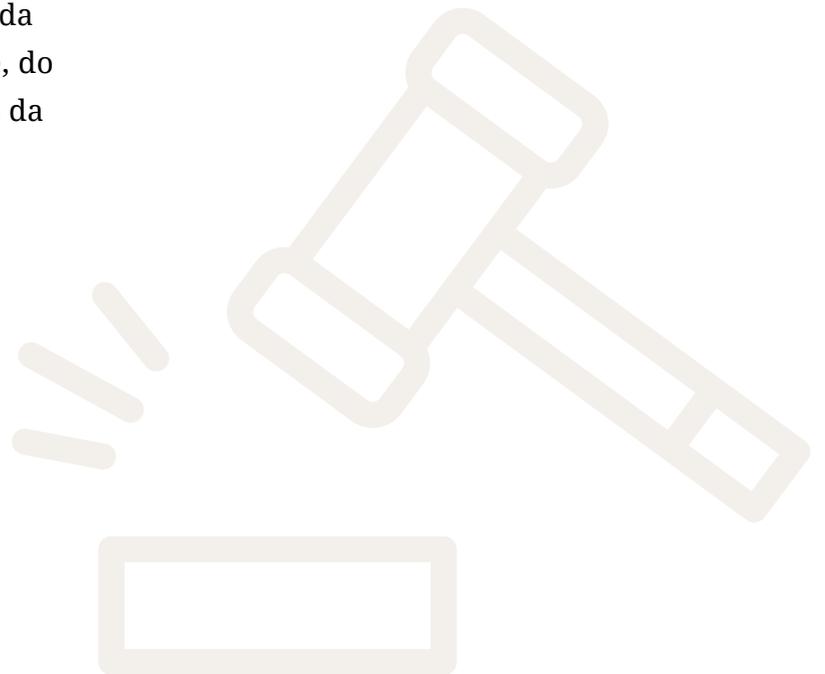
O Supremo Tribunal Administrativo veio a pronunciar-se neste segundo sentido, concluindo que o benefício da taxa reduzida de 6% apenas pode ser reconhecido às empreitadas realizadas em ARU quando, cumulativamente, tenha sido aprovada uma ORU (simples ou sistemática) para a respetiva área.

Para fundamentar tal entendimento, o Tribunal recorreu à interpretação literal e sistemática das normas, atendendo ao conceito de “reabilitação urbana” constante do artigo 2.º, alínea j), do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, bem como à disciplina prevista nos artigos 7.º, 8.º e 16.º do mesmo diploma. Da conjugação desses preceitos resultou que:

1. a noção de reabilitação urbana, na aceção do RJRU, exige, para além da delimitação da ARU, a aprovação de

- uma programação estratégica das intervenções a realizar nessa área, materializada na ORU;
2. a ORU, enquanto momento constitutivo da reabilitação urbana, corresponde, sem distinção funcional ou temporal, à definição do programa estratégico a executar na área delimitada;
  3. a vigência da ORU, seja na modalidade simples, seja na modalidade sistemática, encontra-se necessariamente associada ao período de execução definido na respetiva estratégia ou programa.

Assim sendo, em conformidade com o decidido, apenas as empreitadas de reabilitação urbana realizadas em ARU relativamente às quais exista, previamente, uma ORU aprovada podem beneficiar da aplicação da taxa reduzida de 6% prevista no artigo 18.º, alínea a), do CIVA, em conjugação com a verba 2.23 da Lista I anexa. 



## Contactos



**Miguel Torres**  
Sócio, coordenador  
m.torres@telles.pt



**José Pedroso de Melo**  
Sócio  
j.melo@telles.pt

### TELLES | Equipa de Fiscal

Miguel Torres | Abílio Rodrigues | André Gonçalves | João Luís Araújo | José Pedroso de Melo | Ana M Silva | Carlos Avelino | Eduardo Almeida Rocha | Inês Maia Novais | Inês Santos | João Pedro Regufe | José Nuno Vilaça da Fonseca | Maria José Aires Pereira | Mariana Leite da Silva | Sara Brito Cardoso | Sara Pessoa Briote | Vasco Simões | Maria Caiano