



Consultório Urbanístico

SÓNIA AFONSO VASQUES
ASSOCIADA DA PARES ADVOGADOS

spa@paresadvogados.com

www.paresadvogados.com

Por herança, um terreno agrícola coube a quatro herdeiros, detendo cada um 1/4. Existe acordo verbal entre dois herdeiros para um ceder ao outro a sua parte. Quais os aspetos legais e fiscais a considerar para formalizar o acordo? Este acordo pode ser realizado através de ato de compra e venda, permuta ou existe outro procedimento?

Jesus Ferreira

O terreno agrícola em questão encontra-se sujeito ao regime da compropriedade, previsto no Código Civil. O comproprietário de 1/4 do terreno agrícola pode dispor livremente da sua quota na comunhão (totalidade ou parte dela). O consentimento dos restantes comproprietários apenas seria exigível no caso de alienação / transmissão ou oneração de parte específica do terreno em causa.

O acordo oral existente deverá ser formalizado mediante celebração de escritura pública, e registo na Conservatória do Registo Predial, que poderá consistir, nomeadamente (i) num contrato de compra e venda, se a transmissão de propriedade implicar o pagamento de um preço; (ii) num contrato de permuta, se houver lugar à troca, recíproca e simultânea, da posição de proprietário sobre bens que integram o património de cada uma das contrapartes; ou (iii) num contrato de doação, se a transmissão da propriedade ocorrer a título gratuito, sem o pagamento de qualquer preço.

Do ponto de vista fiscal, a tributação incidente sobre a operação a realizar vai, naturalmente, depender do tipo de contrato que for celebrado. Assim, na compra e venda, na esfera do vendedor haverá que apurar se o mesmo realiza um ganho com a alienação da sua quota-parte de terreno agrícola, concretizado na diferença entre 1/4 do valor patrimonial tributário (VPT) do terreno agrícola e o valor da venda. Em caso de resposta afirmativa, 50% desse ganho será englobado juntamente com os demais rendimentos tributáveis que o herdeiro vendedor tiver no exercício fiscal em causa, para efeitos de tributação em sede de IRS. A taxa concretamente aplicada dependerá do montante conjunto de rendimentos sujeitos a tributação.

Na esfera do comprador, a compra estará sujeita a Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT) à taxa de 5%, a que acresce imposto do selo à taxa de 0,8%. Na permuta, admitindo tratar-se da permuta de dois terrenos (imóveis), na determinação do eventual ganho a tributar, tomar-se-á em consideração a diferença dos valores atribuídos pelas partes aos terrenos (ou quota-parte de terreno) a permutar ou a dos respetivos VPTs, se superior àquela diferença. Será tributado em sede de IRS o permutante que realizar um ganho com a operação (por entregar um terreno com um valor mais baixo, recebendo um terreno de valor mais elevado). Pagará também o IMT (e o imposto do selo), a incidir sobre a diferença de valores acima referida. Na hipótese da doação, sobre a mesma incidirá imposto do selo à taxa de 10% sobre ff do VPT do terreno, por cujo pagamento será responsável o donatário (aquele a quem o terreno for doado).

Envie-nos as suas questões para:
consultoriourbanistico@impresa.pt