

NOTE INFORMATIVE

03/02/2026

VENTE D'IMMEUBLES HÉRITÉS

Le STA exclut l'imposition des plus-values
provenant des biens immobiliers vendus
par des héritiers

INTERPRÉTATION DE LA COUR ADMINISTRATIVE SUPRÊME

Il a récemment été publié un nouvel Arrêt de la Cour Administrative Suprême (*Supremo Tribunal Administrativo* - STA) en matière de plus-values, en IRS, dans le contexte successoral.

Dans le cadre d'un recours interjeté par l'Autorité Fiscale et Douanière (AT) contre une décision arbitrale favorable au contribuable, qui a déterminé que les héritiers qui vendent un bien immobilier d'une succession indivise ne sont pas soumis au paiement d'IRS sur les plus-values, le STA est venu confirmer ladite décision en faveur du contribuable.

Le STA a ainsi considéré que l'interprétation prononcée dans l'Arrêt d'Uniformisation de Jurisprudence publié en avril 2025, relatif à **l'exclusion de l'imposition des plus-values** lorsqu'il s'agit de la vente d'une part successorale, est également applicable à la **vente de biens immobiliers par les héritiers**, qui n'ont pas encore fait l'objet d'un partage.

La présente Note Informative est adressée aux clients et avocats, ne constituant pas de la publicité, sa copie, circulation ou toute autre forme de reproduction étant interdite sans autorisation expresse de ses auteurs. L'information fournie revêt un caractère général et ne dispense pas du recours à un conseil juridique préalablement à toute prise de décision relative à la question en cause. Pour tout éclaircissement supplémentaire, veuillez contacter Maria Norton dos Reis (mnr@paresadvogados.com) ou Lourenço Gouveia Fernandes (lngf@paresadvogados.com).



CONSÉQUENCES PRATIQUES POUR LES CONTRIBUABLES

Cette interprétation jurisprudentielle du STA revêt une importance pratique particulière, dans la mesure où elle ouvre la possibilité aux contribuables de **demande le remboursement de l'impôt payé** au titre des plus-values dans des situations de vente d'immeubles provenant de successions.

Il s'agit d'une interprétation aux effets significatifs, susceptible de permettre aux contribuables de contester les liquidations d'IRS émises au cours **des 4 (quatre) dernières années** et d'influencer les futures décisions de l'AT.

Le département fiscal de notre cabinet se tient à votre disposition pour analyser chaque situation concrète, évaluer la viabilité des demandes de remboursement ou de contestation, et assurer l'accompagnement nécessaire à toutes les étapes de la procédure.

Si vous avez des questions ou souhaitez des éclaircissements supplémentaires sur ce sujet, n'hésitez pas à nous contacter.