



BERNARDO CORREIA
Consultor da Ordem dos
Contabilistas Certificados
comunicacao@occ.pt

Usufruto “versus” nua-propriedade: notas para a entrega da Modelo 3

Em sede do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), a Categoria G (incrementos patrimoniais), onde se incluem as mais-valias, é, sem dúvida, a categoria de rendimentos que mais dúvidas gera aos contribuintes, aqui se incluindo todas as temáticas relativas à alienação de imóveis onerados com usufruto.

Sem a preocupação de aqui apresentarmos conteúdos jurídicos, refira-se que o usufruto é, para efeitos legais, um direito real menor, distinto do direito real máximo, que é o direito de propriedade. O direito real menor coexiste com o direito de propriedade, limitando as facultades do proprietário.

O usufruto é o direito de gozar temporária e plenamente uma coisa ou direito alheio, sem alterar a sua forma ou substância. Uma vez que o usufruto se pode constituir por contrato, por exemplo, de doação, neste o doador tem a faculdade de reservar para si, ou para terceiro, o usufruto dos bens doados.

Nestes casos, na ótica do beneficiário, o que ocorre, na data dessa doação, na eventualidade de o doador optar por constituir usufruto do imóvel, é que o beneficiário, embora passe a ser o detentor da “raiz” (ou nua-propriedade) do imóvel, não detém, contudo, a sua propriedade plena.

Por exemplo, caso uma mãe decida doar um imóvel a um filho, encontra-se no direito de reservar, para si, até à sua morte ou até que proceda à sua extinção, o direito ao usufruto desse mesmo imóvel, não podendo o filho alienar tal imóvel, porquanto só detém a nua-propriedade ou raiz; em tal caso, para que a venda possa ocorrer, a mãe usufrutuária tem de aceitar alienar o exercício desse direito.

De facto, será preciso ter em conta que o direito ao usufruto nada mais é do que o direito de utilização de propriedade alheia, sendo o proprietário do bem pessoa distinta do usufrutuário.

Sendo a nua-propriedade e o usufruto passíveis de transmissão autónoma, para efeitos de uma ulterior alienação deste imóvel, será preciso atribuir valores e datas de aquisição ao usufruto e à nua-propriedade. Essa atribuição de valores – e datas – será relevante para efeitos de apuramento de mais-valias numa futura alienação do imóvel, seja na esfera do proprietário (caso o usufrutuário venha a falecer), ou na deste e do usufrutuário, caso a alienação ocorra ainda em vida deste.

Vejamos os diversos momentos com relevância fiscal numa operação típica de doação de um imóvel entre pai e filho, com reserva de usufruto simultâneo e sucessivo a favor do pai, e posterior alienação do imóvel.

No momento da doação com reserva de usufruto para o doador, verifica-se uma transmissão gratuita a favor do filho,

sujeita a Imposto do Selo (IS), ainda que dele isenta, por força do disposto no art.º 6.º, al. e), do respetivo Código, pois estamos aqui perante uma doação do pai ao filho.

No momento da alienação do imóvel doado pelo pai ao filho, importa considerar se os alienantes são o radiciário (o filho, ou seja, a pessoa que detém a nua-propriedade ou raiz do direito) e o usufrutuário (o pai), quando este ainda não faleceu, ou se, pelo contrário, o alienante é somente o radiciário, pois, quando o usufrutuário tenha falecido, por se ter consolidado o usufruto com a nua-propriedade, ainda que em datas distintas. No primeiro caso, se a alienação ocorre na esfera do radiciário e do usufrutuário, cada um deles apura a sua mais-valia. Note-se que, em bom rigor, o usufrutuário não pode transmitir o usufruto, mas pode ceder o seu exercício a terceiros; sendo, contudo, tal operação relevante para efeitos de mais-valias, pelo facto de o usufruto ser um direito real sobre um bem imóvel, cedido a título oneroso. Nesta circunstância, a mais-valia de cada um deles é apurada como se segue:

Usufrutuário

- **Momento da aquisição** = data da aquisição da doação com a reserva do usufruto
- **Valor de aquisição** = valor que tiver servido para o cálculo do processo de IS, relativo à percentagem do usufruto, o qual depende da idade do usufrutuário (art. 45.º, n.º 1, alínea a), do Código do IRS). Este valor decorre da aplicação das regras do Código do IMT ou da sisa, ainda que a doação tenha beneficiado da isenção de IS.
- **Valor de realização** = percentagem do usufruto sobre o valor da venda ou sobre o valor patrimonial tributário, quando superior. O valor de realização pode ser repartido, por exemplo, em função das percentagens ou valores imputáveis à nua-propriedade e usufruto.

O valor de aquisição que serviu de base ao cálculo do processo do IS (ainda que beneficie de isenção, conforme referido) terá por base as regras do valor tributável para efeitos de IMT do valor da propriedade separada do usufruto (art. 13.º CIMT ou regras do Código da SISA, se era este o imposto em vigor no momento da constituição do usufruto). Note-se que, quanto maior a idade do usufrutuário, menos tempo, em teoria, terá para usufruir do imóvel e, como tal, o valor do usufruto varia em proporção inversa à idade.

Aplicação prática deste artigo 13.º do CIMT: imaginemos que uma mãe, com 68 anos, doa, em 2021, a propriedade de um imóvel a um filho, reservando para si

o direito de usufruto. Ao valor que serviu de base ao processo de IS terá de se aplicar a percentagem de 30% para se calcular o valor do usufruto, correspondendo, desse modo, 70% à nua-propriedade.

Radiciário (nua-propriedade)

- **Momento da aquisição** = data da aquisição da doação da nua-propriedade
- **Valor de aquisição** = valor que tiver servido para o cálculo do processo de IS, relativo à percentagem da nua-propriedade, a qual depende da idade do usufrutuário (art. 45.º, n.º 1, alínea a), do Código do IRS).
- **Valor de realização** = percentagem da nua-propriedade sobre o valor da venda ou sobre o valor patrimonial tributário, quando superior. O valor de realização pode ser repartido, por exemplo, em função das percentagens ou valores imputáveis à nua-propriedade e usufruto.

No segundo caso, em que, à data da transmissão do imóvel, o usufruto se extinguiu por óbito do usufrutuário, toda a mais-valia será apurada pelo sujeito passivo no qual se materializou a referida consolidação da nua-propriedade com o usufruto aquando do óbito do pai. Vejamos, neste caso, que situações mais comuns podem suceder:

Cenário 1 – Alienação efetuada com consolidação da nua-propriedade e do usufruto (por extinção do usufruto)

Caso tenha ocorrido, na esfera do detentor da nua-propriedade, a agregação desta com o direito ao usufruto por extinção do mesmo (a situação mais comum é o óbito do usufrutuário), há quem entenda que, nestes casos, estamos perante a mera consolidação da propriedade plena e não perante uma nova aquisição por parte do radiciário (entendimento que decorre do regime jurídico do usufruto); isto porque o usufrutuário é, apenas, como referido anteriormente, o titular de um direito sobre coisa alheia, coisa essa cuja propriedade é do radiciário. De facto, será preciso ter em conta que a consolidação da propriedade plena não é mais do que a união da nua-propriedade com o direito ao usufruto, tendo a aquisição (propriamente dita) do imóvel ocorrido na data em que, na esfera do proprietário, se constituiu tal direito, pelo que terá de ser essa data que, para efeitos de IRS, prevalecerá. Tal tratamento fiscal resulta de entendimento com várias décadas da Autoridade Tributária. Contudo, não é um entendimento consensual, pois há entendimentos administrativos que defendem precisamente o oposto, ou seja, o

“
O usufruto é o direito de gozar temporária e plenamente uma coisa ou direito alheio, sem alterar a sua forma ou substância
”

de que a “aquisição” do imóvel deve ser temporalmente repartida entre o momento da consolidação do usufruto e o da aquisição da nua-propriedade. Como se compreende, este aspeto é especialmente relevante quando estejam em causa consolidações de usufrutos que ocorreram antes de 1 de janeiro de 1989.

Cenário 2 – Alienação efetuada com consolidação da nua-propriedade e do usufruto, por renúncia ao usufruto

Aqui, dúvidas não restam de que o titular da nua-propriedade, que passará a ter a totalidade do imóvel por renúncia do usufrutuário, irá ser detentor de imóvel adquirido em dois momentos diferentes. De facto, embora, em termos práticos, também tenha ocorrido a consolidação da nua-propriedade e do usufruto, neste caso, o proprietário do imóvel “adquiriu” de forma gratuita o usufruto, não por extinção deste direito na esfera do usufrutuário, mas por este ter procedido à sua renúncia, o que resulta na aquisição, de forma antecipada, da propriedade plena deste imóvel (a qual já não retroage à data da constituição inicial do usufruto). Com efeito, a extinção do usufruto só não implica a sua transmissão quando decorra do óbito do usufrutuário ou pelo decurso do prazo por que tiver sido constituído. Nos demais casos, verifica-se sempre uma aquisição, onerosa ou gratuita, pelo radiciário. Ainda neste âmbito, tenha-se em conta que a renúncia ao usufruto constitui, para efeitos de IRS, uma doação, pelo que, no apuramento do valor de aquisição no segundo momento, o valor de aquisição corresponderá à percentagem do usufruto sobre o valor patrimonial tributário constante da matriz até aos dois anos anteriores à doação.