

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS

Artigo: Artigo 51.º

Assunto: Enquadramento Fiscal de encargos com Certificação Energética no âmbito das deduções da Categoria G

Processo: 3089/10, com despacho concordante da Sra. Subdirectora-Geral, de 2010-07-08

Conteúdo: Nos termos da alínea a) do artigo 51.º do Código do IRS, para determinação das mais-valias sujeitas a imposto, ao valor de aquisição acrescem os encargos com a valorização dos bens comprovadamente realizados nos últimos cinco anos, e as despesas necessárias e efectivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação de direitos reais sobre imóveis.

Atendendo às obrigações resultantes da legislação relativa à Certificação Energética (nomeadamente, Decreto-lei n.º 78/2006, de 4 de Abril, Portaria n.º 461/2007, de 5 de Junho e Portaria n.º 835/2007, de 7 de Agosto), a partir de 2009 é obrigatória a obtenção do certificado energético pelos proprietários dos edifícios no acto de compra e venda, o qual implica um determinado custo, ficando sujeitos a penalizações no caso de incumprimento.

Assim, para o apuramento da mais-valia resultante da alienação do imóvel, é aceite para efeitos do disposto na alínea a) do artigo 51.º do Código do IRS as despesas efectuadas com a certificação energética prevista no Decreto-Lei n.º 78/2006, de 4 de Abril.

A prova do encargo deverá ser efectuada através de recibo de pagamento da respectiva certificação, devendo do mesmo constar os elementos que inequivocamente associam a despesa com o imóvel alienado.

Caso tenha sido obtido pelo proprietário mais do que um certificado energético relativamente ao mesmo imóvel, apenas é de aceitar a despesa realizada com a obtenção do certificado que esteja ainda válido e seja apresentado aquando da celebração da escritura de venda.