



## HERANÇAS: A VENDA DE QUINHÕES HEREDITÁRIOS, DE IMÓVEIS HERDADOS OU DE BENS PARTILHADOS PAGA IRS?

20 de outubro de 2026



**Igor Santos**

Advogado Associado

[igor.santos@ammoura.pt](mailto:igor.santos@ammoura.pt)

Herdou um imóvel com os seus irmãos e quer vendê-lo? Ou a herança já foi partilhada e pretende vender o imóvel que lhe coube na partilha?

Antes de assinar a escritura de venda, é importante saber que o IRS sobre as mais-valias imobiliárias pode ser muito diferente consoante a operação seja uma venda de **quinhão hereditário**, uma venda de **imóveis integrados em heranças indivisas** ou uma **venda de bens já partilhados**.

Desde abril de 2025, o Supremo Tribunal Administrativo (STA) afastou expressamente a tributação da venda de quinhões hereditários, forçando a Autoridade Tributária (AT) a rever a sua posição. Contudo, a AT continua a tributar a venda de imóveis de heranças indivisas. **A forma como a operação é estruturada e documentada pode, por isso, fazer a diferença entre pagar ou não pagar imposto.**

### O que resulta da lei?

Em IRS, as **mais-valias** só são tributadas nos casos que a lei prevê expressamente, como a **alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis** dos contribuintes.

Contudo, do ponto de vista civil, enquanto a herança estiver indivisa, sem partilha, os herdeiros não são proprietários de nenhum imóvel em concreto: são apenas titulares da herança ou das respetivas

quotas ideais do conjunto abstrato da herança, que correspondem aos **quinhões hereditários**. Só com a **partilha** é que cada herdeiro passa a ser proprietário dos bens que lhe cabem, mas isso não impede que os herdeiros possam conjuntamente vender imóveis de heranças indivisas antes da partilha.

Daqui resulta a divergência entre os contribuintes, a AT e os tribunais, nomeadamente quando a operação corresponde à venda de quinhões ou de imóveis de heranças indivisas.

#### O que entende a AT atualmente?

A AT tem distinguido quatro **tipos de operações** diferentes:

- *Venda de quinhão hereditário*: Desde o Ofício Circulado n.º 20281/2025, de 25 de julho, por força da jurisprudência do STA, a AT aceita não tributar em IRS as mais-valias decorrentes da venda de quinhão hereditário, mesmo que a herança seja composta apenas por imóveis. Contudo, a AT exige que a venda de quinhão hereditário resulte inequivocamente da forma e do teor da escritura em que foi transmitido o direito à herança ou ao quinhão hereditário.
- *Venda de imóvel de herança indivisa*: Se os herdeiros venderem em conjunto um imóvel específico da herança, a AT entende que não venderam os respetivos quinhões hereditários, mas um bem concreto, pelo que tributa as mais-valias obtidas por cada herdeiro, na proporção da respetiva quota. Este entendimento resulta do Ofício Circulado n.º 20281/2025, de 25 de julho, tendo sido reafirmado através de Informações Vinculativas posteriores.
- *Partilha de herança com imóvel e tornas*: Os herdeiros a quem forem adjudicados imóveis acima das suas quotas adquirem o excesso a título oneroso, mediante o pagamento de tornas, podendo os herdeiros que as recebem apurar mais-valias e pagar imposto.
- *Venda de imóvel partilhado*: Se um herdeiro vender um imóvel que, ao abrigo da partilha, lhe foi adjudicado, a mais-valia imobiliária será sujeita e tributada em IRS, nos termos gerais, exceto se for aplicável algum regime de não sujeição ou isenção legalmente previsto.

#### O que os tribunais têm decidido?

**Relativamente ao quinhão hereditário, a questão está resolvida.** Em abril de 2025, após múltiplas decisões divergentes dos tribunais tributários e dos tribunais arbitrais do CAAD, o STA decidiu, sem margem para dúvidas, que a venda de quinhões hereditários não é “alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis”, ainda que a herança seja constituída só por imóveis, não sendo tributada.

**Quanto à venda de imóveis de heranças indivisas, a questão ainda está em aberto**, mas evidencia-se uma tendência crescente da jurisprudência, nomeadamente dos tribunais arbitrais, mais favorável aos contribuintes. Recentemente, em dezembro de 2025, o STA decidiu não conhecer de um recurso apresentado pela AT e manteve uma decisão arbitral do CAAD favorável aos contribuintes, tendo remetido para a jurisprudência de abril de 2025 e criticado a AT por a ignorar.

Não existe ainda unanimidade quanto ao tratamento fiscal aplicável às mais-valias na venda de imóveis de heranças indivisas. E embora se verifique uma tendência crescente no CAAD e no STA a favor dos contribuintes, suportando a não tributação, subsistem algumas posições divergentes.

Na nossa leitura, a jurisprudência favorável é acertada: enquanto não há partilha, nenhum herdeiro é proprietário de imóveis da herança, não se podendo tributar o que a lei não prevê expressamente.

**No que respeita à partilha de imóveis com tornas, a questão também ainda não está fechada.** A AT tem defendido a tributação das tornas como rendimentos de mais-valias, mas alguns tribunais tributários e arbitrais têm obstado a essa interpretação e aplicação da lei.

#### Como evitar a tributação em IRS?

Considerando o estado atual da legislação e da jurisprudência, é fundamental **planear antes de realizar a operação ou de assinar a escritura** de venda de imóveis herdados.

É essencial avaliar os objetivos dos herdeiros, os bens das heranças, a informação sucessória, predial e tributária, bem como a forma e o teor da escritura a celebrar com os adquirentes dos imóveis, considerando a **melhor operação a realizar** e a sujeição ou não a tributação em IRS.

#### Se pagou IRS, o que pode fazer?

Se vendeu o quinhão hereditário, alienou um imóvel de herança indivisa ou recebeu tornas, e a AT cobrou IRS, pode **contestar** e, tendo pago o imposto liquidado, **pedir a devolução do imposto e juros**.

Existem diversos meios para contestar, mas com prazos diferentes, nomeadamente:

- *Reclamação graciosa*: pedido apresentado diretamente à AT para anular a liquidação e a cobrança do imposto. Prazo: 120 dias a contar do fim do prazo de pagamento.
- *Pedido de revisão oficiosa*: pedido apresentado à AT para rever a liquidação, que permite, em certas condições, contestar cobranças mais antigas de anos anteriores.
- *Impugnação judicial*: ação apresentada no tribunal tributário. Prazo: 3 meses.
- *Arbitragem tributária*: processo no CAAD (Centro de Arbitragem Administrativa), em regra mais rápido do que os tribunais tributários. Prazo: 90 dias.

O meio mais adequado depende do valor em causa, da data da liquidação, do prazo de pagamento e de o imposto já ter sido pago ou não. **Não deixe passar os prazos.**

Para saber se pode evitar a tributação ou recuperar o IRS que pagou, contacte a equipa da **AMM**.

Referências: artigo 10.º, n.º 1, alínea a) do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares; ofício-circulado n.º 20281/2025, de 25 de julho de 2025; acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 29 de abril de 2025 (processo n.º 33/24.1BALSB); acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 17 de dezembro de 2025 (processo n.º 136/25.5BALSB); jurisprudência arbitral tributária do CAAD.

A informação do presente documento é prestada de forma geral e abstrata, não devendo servir para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo do documento não deve ser reproduzido, no todo ou em parte, sem expressa autorização da AMM. Caso deseje obter esclarecimentos sobre o tema, por favor contacte-nos através do endereço de e-mail [geral@ammoura.pt](mailto:geral@ammoura.pt).