

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 4.º e 10.º
Assunto: Alienação de lote de terreno para construção – Operação de Loteamento - AUGI
Processo: 3383/2018, com despacho concordante da Diretora de Serviço do IRS, de 2018-12-19

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao enquadramento fiscal, em sede de IRS, da venda efetuada em outubro de 2018 de um terreno para construção, qualificado pela Câmara Municipal competente como Área Urbana de Génese Ilegal – AUGI, esclarecendo que o adquiriu, em avos, na qualidade de prédio rústico, em 1982.

1. Os rendimentos obtidos com a alienação onerosa de bens imóveis encontram-se sujeitos a tributação em sede de IRS, salvo se aos mesmos for aplicável a exclusão tributária prevista no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, que exclui de tributação, no âmbito das mais-valias, categoria G, os ganhos obtidos com a alienação a título oneroso de imóveis rústicos e urbanos (com a exceção de terrenos para construção).
2. Ora, ainda que, no caso, a aquisição em avos dos prédios rústicos tenha ocorrido antes de 1989, certo é que, à data da alienação, os mesmos são lotes de terreno para construção, pelo que não tem aplicação o regime de exclusão tributária acima mencionado.
3. Acresce que integram a Categoria B do Código do IRS e são consideradas de natureza comercial ou industrial, face ao estabelecido no seu artigo 4.º, número 1, alínea g), as atividades que tenham como objetivo atividades urbanísticas e de exploração de loteamentos.
4. Complementarmente, mais haverá a referir que, face ao entendimento veiculado pelo n.º 1 da Circular 16/92, de 14 de setembro, a venda de terrenos precedida de uma operação de loteamento, na medida em que pressupõe uma prática intencional de atos de valorização dos mesmos, retira aos ganhos assim obtidos a natureza fortuita caracterizadora dos

ganhos de mais-valias, configurando, ao invés, um ou mais atos de natureza comercial, suscetíveis de gerar rendimentos sujeitos a IRS no âmbito da categoria B de acordo com o disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 4.º do Código do IRS.

5. Assim, atendendo a que o bem imóvel alienado corresponde a um lote de terreno para construção, e que, de acordo com o referido pelo requerente, bem como o constante do registo da conservatória, resultou de uma operação de loteamento incidente sobre o prédio rústico originário, será o ganho obtido com a respetiva alienação sujeito a tributação em sede da Categoria B por força do seu enquadramento no artigo 3.º, número 1, alínea a), do Código IRS.
6. Todavia, verificando-se, no caso, uma única operação de loteamento e subsequente alienação onerosa do lote de terreno para construção assim constituído, encontramos-nos perante a ocorrência de um ato isolado a sujeitar a tributação no âmbito da Categoria B do Código do IRS, por enquadramento no artigo 3.º, número 2, alínea h), do Código do IRS.