

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Aquisição de prédio rústico por herança indivisa e alienação de lotes de terreno - Operação de loteamento
Processo:	28428, com despacho de 2026-09-24, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao valor de aquisição a declarar e as despesas a considerar, referente à alienação, em nome da herança indivisa, de um dos três lotes de terreno para construção, objeto de operação de loteamento, esclarecendo para o efeito o seguinte: - A requerente, em conjunto com os seus dois irmãos e a sua Mãe, na qualidade de únicos herdeiros na herança aberta por óbito do seu Pai em 2010 herdaram um imóvel rústico; - Em 2019 foi emitido um alvará de loteamento, tendo o imóvel rústico dado origem a 3 (três) prédios urbanos (operação de loteamento). - Não foram realizadas partilhas e a herança indivisa em 2024 alienou um dos prédios urbanos referidos no ponto anterior. Em suma, pretende saber qual o valor de aquisição a declarar, bem como se as despesas com o processo de urbanização são despesas elegíveis para o valor de aquisição.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos da al. a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (Código do IRS):
"1 - Constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem de:
a) Alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis;"
2. Assim, importa verificar se o rendimento em apreço é, efetivamente, enquadrável na categoria G, tal como invocado.
3. Com efeito, integram a natureza de rendimentos da Categoria B e são consideradas de natureza comercial ou industrial, face ao estabelecido na alínea g) do n.º 1 do artigo 4.º do Código do IRS (CIRS), as atividades urbanísticas e de exploração de loteamentos.
4. Complementarmente, mais haverá a referir que, face ao entendimento veiculado pelo n.º 1 da Circular n.º 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 outrossim um ou mais atos de natureza comercial, suscetíveis de gerar rendimentos sujeitos a I.R.S no âmbito da categoria B, de acordo com o disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 4.º do CIRS.
5. Nesta conformidade, e a verificar-se a existência de uma operação de loteamento incidente sobre o prédio rústico originário, deve o ganho obtido com a respetiva

alienação ser sujeito a tributação em sede da Categoria B, por força do seu enquadramento do nº 1 do artigo 3.º do Código do IRS.

6. Acresce que, tratando-se de rendimentos da categoria B, cada contitular englobará a parte do lucro tributável que lhe couber, na proporção das respetivas quotas hereditárias.