AT autoridade tributária e aduaneira

INFORMAÇÃO VINCULATIVA

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Venda de imóvel alegadamente adquirido antes da vigência do CIRS.

Processo: 29401, com despacho de 2026-11-25, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: O requerente solicita a emissão de informação vinculativa quanto à tributação, em sede de IRS, no que respeita a uma alienação imobiliária. Refere o requerente: "No ano de 1987 comprei um terreno com uma habitação construída. Dado que a urbanização ainda não estava legalizada, só consegui o registo da habitação no ano de 2018. Estou isento de Mais-Valias?".

INFORMAÇÃO

1 - Da exposição do requerente retira-se que este pretende ser informado se estará a venda imobiliária que efetuará excluída de tributação, pelo facto de a habitação em causa ter sido (alegadamente) adquirida antes da entrada em vigor do Código do IRS.

2. O requerente juntou à sua petição uma escritura de compra, realizada em xx/xx/1986, nela constando que é adquirida uma parcela de terreno.

3. Da consulta à base de dados da AT constata-se que o terreno acima referido esteve registado na freguesia com código xxxxxx, artigo xxxxx e que, nele, foi construída uma habitação, participada à matriz através da entrega da respetiva modelo 1 do Código do IMI em 2018-xx-xx, sendo que nessa declaração consta que essa habitação foi concluída em 2000-xx-xx.

4. Com a aprovação do Código do IRS, o legislador estipulou um regime transitório para alguns dos rendimentos de mais-valias, cujo escopo visou salvaguardar as legítimas expetativas de todos aqueles que, face à incidência menos abrangente do decreto-lei nº 46373, de 09/06/1965 - Código do Imposto de Mais Valias, deparavam agora um forte alargamento dos factos tributários cobertos pela categoria.

5. Dessa forma, e relativamente aos bens imóveis, com a exceção dos terrenos para construção, cuja tributação já estava prevista no Código do Imposto de Mais Valias, todos os imóveis adquiridos em data anterior à vigência do Código do IRS - 01/01/1989, em caso de transmissão após o início da sua vigência, beneficiam, grosso modo, de uma exclusão de tributação, conforme previsto pelo nº 5 do decreto-lei nº 442-A/88, de 30/11, diploma que aprovou o Código do IRS.

6. Face ao acima referido, constata-se que, dos elementos juntos ao pedido e da consulta aos elementos disponíveis nas bases de dados da AT, a construção da habitação em causa foi concluída em 2000-xx-xx, ou seja, após a vigência do Código do IRS.

CONCLUSÃO

Perante tudo o exposto, não pode a transmissão, que vier a ocorrer, da habitação em

causa beneficiar do regime transitório de exclusão de tributação relativa à categoria G, previsto no nº 5 do decreto-lei nº 442-A/88, de 30/11. Por esse motivo, essa transmissão deve ser declarada no anexo G da declaração modelo 3 do IRS do período de tributação em que tal alienação ocorra.