

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.4º - Actividades comerciais e industriais, agrícolas, silvícolas e pecuárias

Assunto: Alienação de lotes de terreno para construção - loteamento

Processo: 29549, com despacho de 2026-09-25, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à sujeição ou não a tributação em mais-valias, na situação que abaixo deixa descrita:

- Em xx/xx/1980, adquiriu 2 lotes de terreno, correspondente a 2 dos 51 avos indivisos, vendidos do prédio rustico;
- Em xx/xx/1981, foi requerido à Camara Municipal a viabilidade da legalização do loteamento;
- Em xx/xx/1981, apresentou na Camara Municipal um requerimento, a anexar processo para a construção de casas;
- Em xx/xx/1989, entregou nas Finanças, declaração para inscrição dos prédios urbanos na matriz-Lote n.º 5 e Lote n.º 6 ao qual atribuiu o Valor de x.xxx.xxx\$xx;
- Em xx/xx/1990, registou os terrenos na CR Predial;
- Em xx/xx/1990, as Finanças notificaram-no da avaliação dos 2 terrenos no valor de VT-x.xxx.xxx\$00-Art.nº.U-xxxx;
- Em xx/xx/1990, reclamou do VT;
- Em xx/xx/1992, as Finanças notificaram-no do VT dos 2 Terrenos - x.xxx.xxx\$xx-Art.nº.U-xxxx,
- Em xx/xx/2008, a Camara Municipal emitiu o alvará nº.xxxx/09, os seus lotes passaram a ser lote 67 e Lote 68;
- Em xx/xx/2025, vendeu os 2 terrenos urbanos, como lotes para construção, xxxxxx-xxxx -Urbano n.º xxxx e n.º xxx;

Assim, atendendo a que os terrenos foram vendidos tal como os comprou, sem haver nenhuma construção, nem alteração, pretende saber se terá de pagar mais valias pela diferença entre o valor da compra e do valor da venda dos terrenos ou se está isento-abrangido pelo art.5.º DL 442-A/88.

INFORMAÇÃO

1. Os rendimentos obtidos com a alienação onerosa de bens imóveis encontram-se sujeitos a tributação em sede de IRS, nos termos da al. a) do n.º 1 do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (Código do IRS).

2. Contudo, tais rendimentos podem estar excluídos de tributação, designadamente nos casos previstos no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, que estabelece, no seu n.º 1 que:

"1 - Os ganhos que não eram sujeitos ao imposto de mais-valias, criado pelo código aprovado pelo Decreto-Lei n.º 46 373, de 9 de Junho de 1965, bem como os derivados da alienação a título oneroso de prédios rústicos afetos ao exercício de uma atividade agrícola ou da afetação destes a uma atividade comercial ou industrial, exercida pelo respetivo proprietário, só ficam sujeitos ao IRS se a aquisição dos bens ou direitos a que respeitam tiver sido efetuada depois da entrada em vigor deste Código".

3. Fora desta previsão ficaram assim, os ganhos relativos à alienação de terrenos para

construção, dado que já se encontravam sujeitos ao imposto de mais-valias.

4. Ora, apesar de o requerente referir que em xx-xx-1980, adquiriu "2 lotes de terreno correspondente a 2 de 51 avos indivisos vendidos do prédio rustico", certo é que, aquando da alienação, os mesmos são terrenos para construção, pelo que não se aplica ao caso o regime de exclusão tributária acima mencionado.

5. No entanto, importa verificar se o rendimento em apreço é, efetivamente, enquadrável na categoria G, tal como invocado.

6. Com efeito, 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 urbanísticas e de exploração de loteamentos.

7. 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 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) n.º 1 do artigo 4.º do CIRS.

8. Nesta conformidade, caso se verifique a existência de uma operação de loteamento, será o ganho obtido com a respetiva alienação sujeito a tributação em sede da Categoria B por força do seu enquadramento no n.º 1 do artigo 3.º do Código IRS.