

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma:** Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
- Artigo/Verba:** Art.46º - Conceito de mais-valias e de menos-valias
- Assunto:** Tratamento fiscal da alienação de um prédio urbano (terreno para construção)
- Processo:** 28900, com despacho de 2026-03-22, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo:** Na situação em análise, a questão colocada prendia-se com o tratamento fiscal da alienação de um prédio urbano (terreno para construção) pela entidade, a qual exercia a atividade de compra e venda de bens imobiliários.
Pretendia-se, em concreto, determinar qual o valor de aquisição a considerar na venda do referido terreno, para efeitos de cálculo das mais ou menos valias fiscais.
1. Da consulta à Declaração IES e ao respetivo Balanço, verificou-se que a entidade em causa não tinha registados quaisquer ativos fixos tangíveis, constando nas rubricas do ativo apenas inventários (mercadorias), que se presumiu corresponder ao terreno para construção em causa.
 2. Nos termos do parágrafo 6 da NCRF 18 - Inventários, consideram-se inventários (existências) os ativos:
 - a) detidos para venda no decurso ordinário da atividade empresarial;
 - b) no processo de produção para tal venda; ou
 - c) na forma de materiais ou consumíveis a serem aplicados no processo de produção ou na prestação de serviços.
 3. Atendendo a que a entidade exercia uma atividade relacionada com a compra e venda de imóveis, e que o terreno para construção se encontrava classificado contabilisticamente como inventário, concluiu-se que o mesmo foi adquirido com o objetivo de venda no âmbito da atividade exercida, estando de acordo com o que resulta da NCRF 18.
 4. Consequentemente, a respetiva alienação, por ocorrer no âmbito da atividade corrente da entidade, não determinava o apuramento de uma mais ou menos valia fiscal, nos termos do artigo 46.º do Código do IRC (CIRC). Com efeito, não estando em causa a transmissão de ativos fixos tangíveis ou de outros ativos abrangidos pelo regime das mais e menos valias fiscais, mas antes a venda de um bem classificado como inventário, ficava afastada a aplicação daquele regime.
 5. Nestes termos, a operação em apreço - venda de um bem detido para comercialização no âmbito da atividade principal - configura o apuramento de um rendimento operacional (rédito), previsto na NCRF 20.
 6. O parágrafo 1 estabelece que se consideram réditos os rendimentos que surgem no decurso das atividades ordinárias de uma entidade, tais como, vendas, honorários, juros, dividendos e royalties.

7. E, o parágrafo 7 da mesma norma define rédito como o influxo bruto de benefícios económicos durante o período, proveniente do curso das atividades ordinárias de uma entidade, quando esses influxos resultarem em aumentos de capital próprio, que não sejam aumentos relacionados com contribuições de participantes de capital próprio.

8. Em termos fiscais, os réditos encontram-se previstos no artigo 20.º do CIRC. A alínea a) do n.º 1 desse artigo considera como rendimentos e ganhos os resultantes de operações de qualquer natureza, em consequência de uma ação normal ou ocasional, básica ou meramente acessória, nomeadamente os relativos a vendas.

9. Por seu turno, o artigo 17.º do CIRC estabelece as regras de determinação do lucro tributável, determinando que todas as operações realizadas pelo sujeito passivo devem estar refletidas na sua contabilidade, contribuindo para o apuramento do lucro tributável.

10. No caso concreto, encontrando-se o terreno classificado como inventário, o rendimento obtido com a sua alienação configura um rendimento decorrente da atividade principal da entidade. Tal rendimento concorre para a formação do lucro tributável, nos termos do artigo 17.º e da alínea a) do n.º 1 do artigo 20.º, ambos do CIRC.

11. A anexação dos três prédios urbanos identificados num único artigo matricial não consubstanciou uma transmissão (gratuita ou onerosa), nem implicou qualquer modificação quanto à titularidade do direito de propriedade existente.

12. Com efeito, tratou-se do mesmo prédio, pertencente ao mesmo titular do direito de propriedade, verificando-se apenas uma operação de natureza meramente administrativa.

13. Consequentemente, para efeitos do apuramento do rendimento tributável, da referida anexação não resultou um novo valor de aquisição. Os valores relevantes para efeitos de IRC continuaram a ser os valores de aquisição dos prédios originários, ou seja, no caso em apreço, o somatório dos valores constantes das escrituras de aquisição de cada um dos prédios originários.

14. Sem prejuízo do exposto, deveria ainda ser acautelada, a aplicação do artigo 64.º do CIRC, se for o caso.