

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS

Artigo: 3.º, 4.º e 10.º

Assunto: Loteamento de imóvel – apuramento do valor de aquisição

Processo: 1371/2018, sancionado por despacho da Subdiretora-Geral do IR, de 10-05-2018

Conteúdo: Pretende a requerente, para efeitos de preenchimento do anexo G ou G1 da declaração Modelo 3 do IRS, que lhe seja prestada informação vinculativa sobre o valor de aquisição que deve considerar relativamente a imóvel que foi adquirido por doação. Mais concretamente, pretende saber se o mesmo corresponde ao valor que serviria de base à liquidação do Imposto do Selo, caso esse fosse devido, dividido pela área proporcional atribuído ao lote alienado, atendendo a que:

- Adquiriu por doação, de seu pai, em 1981, um terreno rústico que foi inscrito na matriz em 1937;
- Em 1996, em seu nome pessoal, resolveu efetuar um loteamento que foi inscrito na matriz, nessa data, como prédio urbano, tendo sido atribuído a cada lote um novo número matricial;
- Procedeu agora à alienação de um desses lotes.

INFORMAÇÃO:

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, o qual 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, nos termos do artigo 10º, n.º 1, alínea a), do Código do IRS, consideram-se mais-valias (categoria G) os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis e da afetação de quaisquer bens do património particular a atividade

- empresarial e profissional exercida em nome individual pelo seu proprietário.
3. Por outro lado, nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 4.º do Código do IRS, são considerados rendimentos de natureza comercial ou industrial os decorrentes de atividades que tenham como objetivo atividades urbanísticas e de exploração de loteamentos.
 4. Complementarmente, há ainda que atender ao entendimento veiculado pelo n.º 1 da Circular 16/92, de 14 de setembro, nos termos da qual 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 IRS no âmbito da categoria B de acordo com o disposto na alínea g) n.º 1 do artigo 4.º do Código do IRS.
 5. Assim, uma vez que o prédio alienado é um lote de terreno para construção, que, de acordo com o referido pela requerente, foi objeto de loteamento, para determinação dos ganhos sujeitos a tributação há a considerar dois períodos relevantes:
 - O período compreendido entre a data de aquisição do prédio para o património particular da requerente (data da doação – 1981) e a data da respetiva afetação ao património empresarial, cujas mais-valias, no âmbito da categoria G, se encontram excluídas de tributação, ao abrigo do disposto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, sem prejuízo de tais mais-valias serem declaradas no anexo G1 da declaração Modelo 3 do IRS; e
 - O período compreendido entre a data da afetação do prédio ao património empresarial e a da alienação do mesmo, cujos rendimentos serão já tributados no âmbito da categoria B, nos termos do artigo 3.º e da alínea g) do n.º 1 do artigo 4.º, ambos do Código do IRS.
 6. Quanto ao valor de aquisição a inscrever no anexo G1, deverá o mesmo ser apurado, proporcionalmente, considerando o valor do prédio rústico originário, que serviu para efeitos de liquidação do processo de imposto

sucessório instaurado aquando da doação e a área do lote de terreno agora alienado, ou seja, o valor de aquisição será o que se mostrar imputável à área do lote de terreno, considerando o valor atribuído/considerado na doação ao prédio rustico.