

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 45.º
Assunto: Valor de aquisição – prédio rústico doado e readquirido por doação. Alienação como lote de terreno para construção
Processo: 1238/2018, sancionado por despacho da Diretora de Serviços do IRS, de 2018-06-28

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao valor de aquisição que deve ser considerado relativamente a um prédio que doou, readquiriu por doação e, posteriormente, alienou como lote de terreno para construção.

Esclarece, para o efeito, que:

- Em 2003, adquiriu, em compropriedade, um prédio rústico;
- Em 2011 destacou uma parcela de terreno para construção e em 2012, por permuta com os demais comproprietários, ficou com a totalidade do prédio rústico;
- Em 2015, por escritura de doação e partilha em vida, doou ao filho o respetivo prédio;
- Em 2016, por doação, readquiriu o prédio e requereu a sua passagem para lote de terreno para construção;
- Em 2019 alienou o lote de terreno para construção.

Informa-se:

1. Na categoria G do Código do IRS enquadram-se, nos termos do artigo 10º, número 1, alínea a), 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.

2. Por outro lado, integram a Categoria B do IRS e são consideradas de natureza comercial ou industrial, nos termos do seu artigo 4.º, número 1, alínea g), as atividades que tenham como objetivo atividades urbanísticas e de exploração de loteamentos.
3. Assim, caso a passagem do prédio rústico para prédio urbano não se insira numa operação de loteamento, então a alienação do lote de terreno em causa é sujeita a tributação no âmbito da categoria G do IRS.
4. Por outro lado, ainda que o prédio alienado (lote de terreno para construção) advenha de um prédio rústico, adquirido pela requerente em 2003 e 2012, a verdade é que o mesmo foi doado em janeiro de 2015 e readquirido em outubro/2016, por doação, pelo que a data que releva como data de aquisição do imóvel é a de outubro de 2016 e sendo que o valor de aquisição corresponde ao valor patrimonial tributário constante da matriz até aos dois anos anteriores à doação, nos termos do estabelecido no n.º 3 do artigo 45.º do Código do IRS.