

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 terreno para construção - Operação de loteamento - AUGI

Processo: 22838, com despacho de 2023-12-11, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao enquadramento fiscal, em sede de IRS, da venda de lote de terreno para construção ocorrida em janeiro de 2021, na situação que abaixo deixa descrita:

- Em dezembro de 1980 adquiriu, conjuntamente com quatro contribuintes, em avos, um prédio rústico. A outra parte desse terreno foi vendido a outros contribuintes;
- O terreno custou a cada um dos cinco proprietários o valor de 5xx,xx;
- Este terreno encontrava-se em área urbana de génese ilegal;
- Em setembro de 2005 foi aprovado o alvará de loteamento e em novembro de 2006 foi autorizado a constituição de 36 lotes de terreno, todos eles destinados a edificações urbanas e legalização de habitações que, entretanto, já tinham sido construídas;
- Em abril de 2007 foi elaborada a "escritura de divisão de coisa comum" identificando cada proprietário, sendo adjudicado ao requerente um lote e atribuído o valor de 5.xxx,xx;
- Em janeiro de 2021 alienou o terreno por 4x.xxx,xx.

Atendendo a que o imóvel não estava afeto a nenhuma atividade económica, pretende saber:

- Face ao teor da ficha doutrinária nº 3383 de 19 de dezembro de 2018, se deverá preencher o modelo 3 de IRS referente ao ano de 2021, apresentando o anexo G ou o anexo B (ato isolado) com o valor de 4x.xxx.xx a título de vendas, ficando sujeito a tributação à taxa de de 15%?
- Ou caso seja o anexo G, qual a data e valor de aquisição que deve considerar? O ano de 1980 e o valor de 5xx,xx ou a data da divisão coisa comum, abril de 2017, e o valor de 5.xxx,xx?
- Caso a declaração ocorra no anexo B, ao submeter a declaração vai ser avisado de que o contribuinte tem venda de imóveis ou afins. Como proceder?

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, que estabelece, no âmbito das mais-valias, categoria G: "os ganhos que não eram sujeitos ao imposto de mais-valias, 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.", ou seja, 1 de janeiro de 1989. Assim, não está abrangida por esta norma de exclusão a alienação de terrenos para construção.

2. Ora, ainda que no caso, a aquisição, em avos, do prédio rústico tenha ocorrido antes

de 1989, certo é que, à data da alienação, o mesmo é um lote de terreno para construção, pelo que não tem aplicação o regime de exclusão tributária acima mencionado.

3. Acresce que 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.

4. Complementarmente, mais haverá a referir que, face ao entendimento veiculado no 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 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 CIRS.

5. Assim, atendendo a que o bem imóvel alienado corresponde a um lote de terreno para construção, e que, de acordo com o referido pelo requerente, resultou de uma operação de loteamento incidente sobre o prédio rústico originário, será o ganho obtido com a respetiva alienação sujeito a tributação em sede da Categoria B por força do seu enquadramento no artigo 3.º, número 1, alínea a), do Código IRS.

6. Todavia, verificando-se, no caso, uma única operação de loteamento e subsequente alienação onerosa do lote de terreno para construção assim constituído, encontramos perante a ocorrência de um ato isolado a sujeitar a tributação no âmbito da Categoria B do Código do IRS, por enquadramento no artigo 3.º, número 2, alínea h), do Código do IRS.

7. No que concerne à tributação, os rendimentos da categoria B provenientes de atos isolados, quando não ultrapassem, em termos ilíquidos, o valor anual de 200.000,00, são tributados de acordo com as regras do regime simplificado, conforme previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 30.º do Código do IRS.

8. Por último, a determinação do rendimento tributável obtém-se através da aplicação, no caso, do coeficiente de 0,15 ao valor da venda, nos termos da alínea a), n.º 1 do artigo 31.º do Código do IRS.