

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Aquisição de prédio rústico anteriormente a 1989 e alienação em lotes de terreno para construção (operação de loteamento)
- Processo: 22936, com despacho de 2023-11-30, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à tributação das mais-valias obtidas no caso de venda parcelada de terreno (lote a lote) ou pela totalidade, na situação que abaixo deixa descrita:
- Por óbito da mãe, em setembro de 1975, e do pai, em dezembro de 1999, herdou um terreno rústico;
- Em 2011, este terreno foi englobado, em parte, no PDM urbano;
- Pretende saber, no caso de venda parcelada do terreno (lote a lote) ou pela totalidade, qual será o critério de cálculo do imposto de mais valias, isto é, se está isento da parte herdada da mãe (1975) ou, se está globalmente isento de mais valias ou delas se possa prescindir.

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 encontrarem-se excluídos 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, ainda que no caso, de acordo com o que o requerente deixa referido, tenha adquirido por herança um prédio rústico, em setembro de 1975 e em dezembro de 1999, é entendimento da AT que, a verificar-se que à data da alienação o mesmo é um terreno para construção, não tem aplicação o regime de exclusão tributária acima mencionado.
3. No entanto, importa verificar se o rendimento em apreço é, efetivamente, enquadrável na categoria G, tal como invocado.
4. Com efeito, integram a natureza de rendimentos da Categoria B e são consideradas de natureza comercial ou industrial, face ao estabelecido na alínea g) do n.º 1 do artigo 4.º do Código do IRS, as atividades que tenham como objetivo atividades urbanísticas e de exploração de loteamentos.
5. 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 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) do n.º 1 do artigo 4.º do CIRS.

6. Nesta conformidade, e a verificar-se a existência de uma operação de loteamento incidente sobre o prédio rústico originário, deve o ganho obtido com a respetiva alienação ser sujeito a tributação em sede da Categoria B, por força do seu enquadramento do nº 1 do artigo 3.º do Código IRS.

7. Acresce que, mesmo a verificar-se a operação de loteamento e a subsequente alienação onerosa do lote de terreno para construção assim constituído (venda pela totalidade), encontramos-nos 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.