

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de terreno para construção - parcela destacada de prédio rústico adquirido antes de 1989
- Processo: 24534, com despacho de 2024-12-03, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à exclusão de tributação, em sede de IRS, das mais-valias a obter em caso de venda do imóvel, na situação que abaixo descreve:
- O imóvel em causa é o Artigo Matricial 3xxx situa-se na União das Freguesias de P....;
  - Este artigo teve origem no Artigo Matricial 6xx da União das Freguesias de P...., que por sua vez teve origem no anterior Artigo Matricial 6xx da Freguesia de M....;
  - Assim, considera que o imóvel com o Artigo Matricial 3xxx foi adquirido em 26 de outubro de 1984 (correspondente à data de aquisição do imóvel inicial), isto é, antes de 1 de janeiro de 1989 (ano em que entrou em vigor o código do IRS), pelo que à data da sua aquisição não existia este imposto sobre mais-valias.

### FACTOS

Para efeitos de apreciação, e após consulta ao sistema informático da AT, relevam os seguintes factos:

- Conforme escritura junta, celebrada em 26 de outubro de 1984, o requerente adquiriu um prédio rústico com a área de 5.xxx m2, composto de terreno hortícola de regadio e poço, inscrito sob parte do artigo 4x, secção U;
- O prédio rústico deu origem a um prédio urbano (entre outros artigos matriciais), ao artigo 6xx/U/1xxxxx, com a referida área total, sendo a superfície coberta de 108 m2 e o logradouro com a área de 5.xxx m2; e
- Em 2022-03-15, através da modelo 1 do IMI, inscreveu um prédio novo, uma parcela de terreno para construção, com a área de 3.xxx m2, destacada do prédio urbano artigo 6xx, já acima identificado que deu origem ao artigo novo 3xxx/U/1xxxxx, cfr consta da caderneta predial e do documento anexo - operação de destaque datado de novembro de 2021.

### 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, de acordo com o que o requerente deixa referido, que adquiriu a título oneroso, no ano de 1984, um prédio rústico (onde veio a construir um prédio urbano com logradouro), certo é que aquando da alienação o mesmo será um terreno para construção, parcela destacada, pelo que não se aplica ao caso o regime de exclusão tributária acima mencionado, encontrando-se os ganhos a obter com a alienação

sujeitos a tributação em sede de categoria G.

3. Todavia, no caso, uma vez que não se trata da alienação da totalidade do prédio originariamente adquirido, mas sim da alienação de uma parcela destacada do prédio originário com a área de 3.xxx m<sup>2</sup>, o valor de aquisição será o que se mostrar proporcionalmente imputado à parcela agora alienada, considerando para o cálculo o valor de aquisição do prédio originário.