

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de HPP - Reinvestimento em terreno, adquirido como rústico, e construção de imóvel
- Processo: 24701, com despacho de 2025-05-03, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao enquadramento tributário, em sede de IRS, da situação que abaixo deixa descrita:
- Em dezembro de 2018 adquiriu um apartamento pelo montante de 117.xxx,00;
 - Em setembro de 2021 vendeu o apartamento acima mencionado pelo valor de 155.xxx,00 (ganho sujeito a mais-valias);
 - Em dezembro do ano 2021 adquiriu um terreno rústico por 45.xxx,00. Mas a aquisição do terreno visa a construção da sua habitação própria permanente;
 - Entende que reúne todos os procedimentos legais para beneficiar da exclusão da tributação relativamente aos ganhos da transmissão onerosa da habitação própria permanente, atendendo a que:
 - . apesar de o terreno ser um prédio rústico, segundo os serviços da Câmara Municipal, o mesmo está inserido numa zona urbana, tipo C4, que corresponde a zonas de baixa densidade e de moradia. Ou seja, o terreno, apesar de matriz rústica, encontra-se em zona urbana e tem uma informação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção;
 - . na data da apresentação do presente pedido existe um projeto para construção no terreno em discussão, que se encontra aprovado desde março de 2023, pronto para ser requerido a emissão de alvará de construção.
 - . Prevê o começo da construção da sua nova HPP ainda no presente ano de 2023.
- Termos em que pretende saber se o terreno, apesar de classificado como rústico, pode ser considerado um "terreno para construção" para efeitos da exclusão de tributação por reinvestimento, prevista no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, uma vez que este se encontra dentro de um aglomerado urbano e foi emitida informação prévia favorável de construção naquele local.

FACTOS

- Em setembro de 2021 o requerente alienou a fração autónoma, do artigo 3xxx/U/xxxxxx, pelo valor de 155.xxx,00, que correspondia a HPP à data da venda;
- Em dezembro de 2021 adquiriu o prédio rústico, inscrito sob o artigo matricial 1xxx/R/xxxxxx;
- Em setembro de 2023, o prédio rústico passou a terreno para construção, com alvará de licença de construção, tendo o requerente apresentado a Modelo 1 do IMI para o devido efeito, foi inscrito como terreno para construção e atribuído o artigo matricial n.º 3xxx/U/xxxxxx.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, na redação em vigor à data do facto tributário (ou seja, em momento anterior à publicação da Lei nº 56/2023, de 06/10), são excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão

onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que, cumulativamente:

- O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido, designadamente, na aquisição de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção de imóvel, exclusivamente com o mesmo destino situado em território português ou no território de outro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal;
- O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; e
- O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação.

2. Determina o n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, também na redação em vigor à data do facto tributário, que não haverá lugar a tal benefício, no caso de reinvestimento na aquisição de terreno e ou respetiva construção de imóvel, se o sujeito passivo não requerer a inscrição na matriz do imóvel decorridos 48 meses desde a data de realização, devendo afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado familiar até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização.

3. Acresce que, nos termos do n.º 6 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (Disposições Transitórias), fica suspensa a contagem do prazo previsto na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º Código do IRS, durante um período de dois anos, com efeitos a 1 de janeiro de 2020.

4. No que concerne ao conceito de terreno para construção, nos termos do n.º 3 do artigo 6.º do Código do IMI, à data do facto tributário, consideram-se os terrenos situados dentro ou fora de um aglomerado urbano, para os quais tenha sido concedida licença ou autorização, admitida comunicação prévia ou emitida informação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção, e ainda aqueles que assim tenham sido declarados no título aquisitivo, excetuando-se os terrenos em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente os localizados em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, estejam afetos a espaços, infra estruturas ou equipamentos públicos.

5. No caso, verificando-se que o imóvel alienado, em setembro de 2021, constituía a HPP/domicílio fiscal do requerente à data da alienação, podem ser aceites os valores despendidos com a aquisição de terreno e construção do imóvel, sem recurso ao crédito, desde que:

- O terreno rústico seja transformado/classificado como terreno para construção (nos termos estabelecidos no Código do IMI), dentro do prazo para efeitos de reinvestimento, ou seja, nos 36 meses após a alienação (no caso, até dezembro de 2024, considerando a suspensão dos prazos estabelecido no n.º 6 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro);
- Os valores se encontrem devidamente comprovados com documentos emitidos sob a forma legal, sendo aceites para efeitos fiscais como documentos comprovativos faturas/recibos de quitação que de uma forma inequívoca se mostrem relacionadas com a dita construção do imóvel, e reúnam os requisitos legais estabelecidos para o efeito, nomeadamente, o disposto no n.º 5 do artigo 36.º do Código do IVA;
- O reinvestimento ocorra, no caso, nos 36 meses posteriores contados da data da realização, e atendendo à suspensão dos prazos nos termos do n.º 6 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, até dezembro de 2024;
- Proceda à inscrição do imóvel construído até dezembro de 2025; e

- Afete o imóvel à sua habitação até dezembro de 2026.