

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: 25819, com despacho de 2024-04-30, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à sujeição a tributação em IRS (mais-valias imobiliárias), pela alienação de um terreno para construção, na situação que abaixo descreve:
Em 1983 comprou um terreno que ainda possui;
Nesse terreno construiu uma moradia no ano 2000, passando a ter duas cadernetas prediais, uma para o terreno e outra para a moradia;
Em 2023 resolveu fazer um destaque ao terreno, dividindo o mesmo em duas parcelas, uma delas onde reside e tem a sua habitação própria permanente e outra com 3.xxx m2, para o qual entregou um projeto na Câmara competente para construção de quatro moradias.
Atendendo a que o terreno inicial/original foi adquirido antes de 1989, mas que foi alvo de destaque no ano de 2023, dando origem a um novo artigo, ainda que sem nova escritura ou mudança de dono, pretende saber se aquando da alienação da parcela de terreno estará sujeito ao pagamento de mais-valias por essa venda.

FACTOS

- Em 1983 adquiriu, a título oneroso, um terreno rústico com a área de 6.xxx m2;
- Em 2000 construiu no referido terreno uma moradia, que refere ser a sua HPP;
- Em 2003 procedeu ao destaque de uma parcela do terreno para construção, com a área de 3.xxx m2, tendo apresentado um projeto à Câmara competente para construção de 4 moradias.

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 um prédio rústico no ano de 1983, certo é que aquando da alienação o mesmo apresentar-se-á como um terreno para construção, 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, 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.

4. Salienda-se 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 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 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.

6. Nesta conformidade, e a verificar-se a existência de uma operação de loteamento, 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.