

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação de prédio rústico - Disposição transitória Lei n.º 56/23

Processo: 26147, com despacho de 2026-02-06, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à aplicação da exclusão tributária ao abrigo da Lei n.º 56/2023, na alienação de um terreno à Câmara Municipal de Tavira, cuja caderneta anexa, atendendo a que se trata de um terreno inserido em Área Urbana, conforme informação prestada pela própria entidade. Para efeitos de apreciação e de acordo com os elementos constante do sistema informático da AT (Autoridade Tributária e Aduaneira), releva que:  
- o imóvel em causa é um prédio rústico inscrito sob o artigo matricial xxxx com o código de freguesia xxxxxx, que se encontra, na presente data, ainda inscrito na matriz como prédio rústico e em nome da herança indivisa, e  
- não se verifica a apresentação de um qualquer documento pela herança para procederem à alteração da classificação do mesmo, ou seja, a alteração de prédio rústico para terreno para construção, nem mesmo a sua alienação.

### INFORMAÇÃO

1. Nos termos do regime especial aplicável às mais-valias previsto no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro (Disposições transitórias e finais), são excluídos de tributação em IRS os ganhos provenientes da transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:
  - a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel, seja aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes;
  - b) A amortização referida na alínea anterior seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização.
  - c) O disposto nos números anteriores aplica -se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.
2. Ora, verificando-se que o imóvel não foi alienado até 31 de dezembro de 2024, não terá aplicação ao caso a exclusão tributária prevista no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro, por não cumprimento do prazo estabelecido para o efeito.
3. Ainda que assim não fosse, e caso tivesse ocorrido a transmissão no prazo estabelecido, mas em que o objeto de alienação, à data da transmissão, fosse um prédio inscrito na matriz, como prédio rústico, não teria aplicação ao caso a norma transitória estabelecida na Lei n.º 56/2023 no seu artigo 50.º, que refere, expressamente, a sua aplicação à transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar.