

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Programa Mais Habitação - Alienação de terreno rústico considerado como terreno destinado à construção pelo PDM
- Processo: 26314, com despacho de 2024-07-24, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de poder usufruir do regime avulso, e temporário, previsto nos números 1 a 5 do artigo 50º do Lei nº 56/2023, de 06/10, embora o prédio transmitido tenha sido um terreno rústico. Resumidamente:
- Herdou uma parcela de terreno inscrita na matriz rústica da freguesia, sob o artigo 5XXX;
 - No dia ../04/2023 vendeu essa mesma parcela por 1XX.000,00;
 - Parte desse valor - 8X.XXX, XX, foi utilizado na amortização de um crédito à habitação (própria e permanente), no dia ../05/2023;
 - O anexo G da declaração de IRS correspondente ao ano de 2023 não lhe permite incluir a parcela vendida, dando erro por estar classificada como rústica;
 - No entanto, segundo o PDM, a mesma está considerada como destinada à construção;
 - E só por isso é que a dita parcela foi vendida pelo valor indicado, pois caso não fosse destinada à construção o valor não seria tão elevado;
 - Como está determinado pelo PDM;
 - Que a letra e espírito da Lei nº 56/2023, ao indicar terrenos "para" construção, indica o fim a que se destina e não a sua classificação;
 - Que as demais condições exigidas - alíneas a) e b), se verificam, pois que o produto da venda foi empregue na amortização de empréstimo à habitação própria e permanente do sujeito passivo, e tal foi feito dentro dos três meses seguintes à venda; Solicita, assim, como proceder de forma a fazer valer a letra e o espírito da lei, no caso em apreço.
- Anexa, para o efeito, imagens com a localização da parcela em causa e a sua classificação no âmbito do PDM.

FACTOS

A consulta ao sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) informou-nos da existência do artigo 5XXX, da freguesia de, cujo histórico revela que a titularidade foi adquirida, pela requerente, em ../02/2019, existindo uma transmissão posterior, a favor da empresa ABC, Lda, em ../04/2023, titularidade que ainda se mantém.

Paralelamente, a consulta à participação de IMT referente à transmissão ocorrida, revela que em ../04/2023 foi pedida a liquidação, pela empresa ABC, Lda, do IMT devido pela aquisição do prédio rústico, artigo 5XXX, da freguesia, compra feita pela requerente, pelo valor declarado de 1XX.000,00.

Por fim, referir que, nesta data, o prédio transmitido continua ativo e inscrito na matriz predial rústica.

INFORMAÇÃO

No presente pedido de informação vinculativa temos uma contribuinte que transmitiu um prédio rústico, informando que utilizou parte do valor de realização na amortização do capital em dívida de empréstimo contraído para habitação própria e permanente. Pretende, por isso, que lhe seja reconhecido o direito ao regime de reinvestimento previsto no artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10, defendendo que, embora tenha transmitido um prédio classificado como rústico, o mesmo tem como destino a construção, utilizando como principal argumento o facto de prédio se situar dentro da área de viabilidade construtiva prevista no Plano Diretor Municipal (PDM) de Mais defende que a letra e o espírito da lei, tal como ela está expressa no artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10, apontam para o destino do terreno e não a sua classificação, pelo que, face aos argumentos invocados, o mesmo deve ser considerado como um terreno para construção, permitindo-lhe assim o acesso ao regime de reinvestimento previsto no artigo 50º da Lei nº56/2023, de 06/10.

1. O nº1 do artigo 11º da Lei Geral Tributária indica que na determinação do sentido das normas fiscais e na qualificação dos factos a que as mesmas se aplicam são observadas as regras e princípios gerais de interpretação e aplicação das leis;
2. Acrescenta o nº2 que sempre que, nas normas fiscais, se empreguem termos próprios de outros ramos de direito, devem os mesmos ser interpretados no mesmo sentido daquele que aí têm, salvo se outro decorrer diretamente da lei;
3. Então, se os termos próprios de outros ramos de direito devem ser interpretados no mesmo sentido daquele que aí têm, isso significa que os termos e conceitos próprios do direito tributário devem ser interpretados dentro do sentido e do alcance ínsitos ao direito tributário;
4. Importa, assim, no caso em análise, compreender o sentido e o alcance da expressão "terrenos para construção", tal como prevista no artigo 50º da Lei nº56/2023, de 06/10;
5. E para isso, a primeira coisa que devemos fazer é procurar uma caracterização de terreno para construção, informação que pode ser encontrada no Código do Imposto Municipal Sobre os Imóveis, em concreto no seu artigo 6º, cuja epígrafe é "Espécies de prédios urbanos";
6. Assim, nº1 esclarece-nos que os prédios urbanos dividem-se em:
 - a) Habitacionais;
 - b) Comerciais, industriais ou para serviços;
 - c) Terrenos para construção;
 - d) Outros;
7. Por sua vez, o nº3, na sua versão atual, especifica que consideram-se terrenos para construção os terrenos situados dentro ou fora de um aglomerado urbano:
 - a) Para os quais tenha sido concedida licença ou comunicação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção; ou
 - b) Que tenham sido comunicados pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira como aptos para construção nos termos dos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.;
8. No entanto, há que realçar que na versão em vigor à data dos factos, o nº3 dispunha o seguinte:

"Consideram-se terrenos para construção 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, exceptuando-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 afectos a espaços, infra-estruturas ou equipamentos públicos.";

9. Portanto, quer seja na versão atual, quer seja na versão que vigorava à data dos factos, o conceito fiscal de terreno para construção implica sempre um reconhecimento prévio, por parte do município, da sua qualidade de terreno para construção;

10. E diga-se que esse reconhecimento deve ser expresso e relativo a coisa certa e determinada, e não apenas abstrato, baseado em áreas geográficas abrangentes;

11. Ainda assim, a versão da norma que vigorava à data dos factos admitia, excepcionalmente, que se considerariam como terrenos para construção aqueles declarados como tal no título aquisitivo;

12. Essa declaração, conforme verificado pela consulta da participação de IMT, não ocorreu, e como tal o terreno em causa ainda continua, nesta data, classificado como rústico;

13. Então, para que fique claro, o conceito fiscal de terreno para construção é o que está previsto no artigo 6º do Código do Imposto Municipal Sobre os Imóveis, implicando um reconhecimento ou uma comunicação, por parte do município da área do prédio, de uma viabilidade construtiva concreta e específica, que por sua vez dá origem ao procedimento de inscrição na matriz com base na alínea b) do nº1 do artigo 13º do Código do Imposto Municipal Sobre os Imóveis;

14. E é com base nesse conceito que o artigo 37º do Código do Imposto Municipal Sobre os Imóveis, ao prever que a iniciativa da primeira avaliação de um prédio urbano é feita com base na declaração apresentada pelos sujeitos passivos, concretiza no nº3 que em relação aos terrenos para construção deve ser apresentada fotocópia do alvará de loteamento, que deve ser substituída, caso não exista loteamento, por fotocópia do alvará de licença de construção, projeto aprovado, comunicação prévia, informação prévia favorável ou documento comprovativo de viabilidade construtiva;

15. Finalmente, por coerência sistemática, esse é o conceito previsto no regime geral de reinvestimento presente no artigo 10º do Código do IRS, extensível, por maioria de razão, ao artigo 50º da Lei nº56/2023, de 06/10;

CONCLUSÃO

O conceito fiscal de terreno para construção é o que está previsto no artigo 6º do Código do Imposto Municipal Sobre os Imóveis, implicando um reconhecimento ou uma comunicação, por parte do município da área do prédio, de uma viabilidade construtiva concreta e específica.

Na situação exposta, nada disso ocorreu, tendo sido liquidado IMT sobre a transmissão de um prédio rústico, realidade matricial que, nesta data, ainda se mantém.

Consequentemente, porque o prédio transmitido foi um prédio rústico e não um terreno para construção, não pode a requerente beneficiar do regime previsto nos números 1 a 5 do artigo 50º da Lei nº56/2023, de 06/10, pela inaplicabilidade da norma ao caso em apreço.