

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Alienação de parcela de terreno para construção, destacada de prédio rústico adquirido por doação em 1980
Processo:	26689, com despacho de 2024-06-24, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	<p>Pretende a requerente, na qualidade de tutora definitiva de seu irmão, que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à (não) sujeição a tributação da mais-valias, na situação que abaixo deixa descrita:</p> <ul style="list-style-type: none">- Por escritura de doação, datada de julho de 1980, seus irmãos, receberam de seus pais, tomando-se comproprietários em partes iguais, um prédio rústico, com a área total de 10.160 m²;- O registo de tal aquisição por doação na Conservatória de Registo Predial foi realizado com data de dezembro de 2001;- Por questões de saúde e assistência na velhice, pretende seu irmão, que é deficiente profundo, alienar a sua parte do prédio;- O referido prédio encontra-se atualmente em zona urbanizável de acordo com o PDM;- Como o outro irmão não pretende atualmente vender a sua parte, propõe-se realizar um destaque com divisão do terreno em duas parcelas de igual valor;- É expetável que na alienação da sua parcela, o seu irmão venha a obter mais-valias decorrentes da valorização do terreno. <p>Ora, sendo o destaque a operar sobre prédio rústico adquirido antes da entrada em vigor do Código do IRS, questiona se a venda de uma das parcelas resultantes do destaque pode beneficiar da exclusão de tributação quanto ao pagamento de imposto sobre as mais-valias.</p>

INFORMAÇÃO

1. A questão objeto de análise envolve a sujeição, ou não, a tributação em IRS, em sede de mais-valias, do rendimento obtido pela alienação de uma parcela de terreno para construção, adveniente da divisão de um prédio rústico originário, adquirido por doação em 1980, que irá originar, segundo se entende do pedido, duas parcelas de terreno para construção.
2. 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 estarem 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).
3. Ora, ainda que, de acordo com o que o requerente deixa referido, que adquiriu por doação, um prédio rústico no ano de 1980, certo é que, aquando da alienação, o mesmo apresentar-se-á, não como um terreno rústico mas, 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.

4. Acresce que, 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 10.160 m², o valor de aquisição será o que se mostrar proporcionalmente imputado à parcela a alienar, considerando para o cálculo o valor de aquisição do prédio originário, na quota-parte do requerente.
5. Salienta-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.
6. 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.
7. 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.