

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de terreno rústico localizado em espaço urbano pelo PDM - inaplicabilidade da exclusão de tributação prevista na Lei nº 56/2023
- Processo: 28578, com despacho de 2025-07-09, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente obter informação vinculativa sobre a seguinte situação:
- A requerente procedeu à inscrição matricial, em abril/2002, de prédio rústico, sito em V....
 - Através de requerimento datado de abril/2006 foi requerido ao Presidente da Câmara Municipal de A..., informação prévia para obras de construção.
 - Ainda em abril/2006 foi deferido o pedido para a construção de moradia bifamiliar, sendo referido, já na altura, que o terreno se situava em espaço urbano. Ou seja, segundo o Plano Diretor Municipal (PDM) do município, a parcela encontrava-se em solo classificado como solo/área urbanizável, apto para construção.
 - Mais recentemente, em maio/2024, por requerimento subscrito por advogada, em representação dos compradores do aludido prédio, foi solicitada informação ao Departamento de Gestão Urbanística sobre a constituição do regime da propriedade, para efeitos de escritura de compra e venda do referido artigo, encontrando-se o prédio inserido na categoria de solo urbano/espacos habitacionais.
 - Importa esclarecer que, o dito artigo, estava anteriormente registado a favor da requerente, com o valor patrimonial de 1x,xx euros.
 - No dia ..06/2024, a requerente, casada no regime da comunhão de adquiridos, vendeu o referido artigo pelo valor de 48.xxx,00.
 - O valor indicado de 48.xxx,00 na venda do prédio, corresponde efetivamente ao valor de um terreno para construção, pois caso fosse considerado como rústico, não teria um valor tão elevado de venda.
 - O prédio transmitido continua ativo e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo xxx.
 - O prédio não se encontra afeto a atividade empresarial ou profissional, nem foi objeto de obras de urbanização ou construção.
 - O anexo G da declaração de IRS correspondente ao ano de 2024 não permite à requerente incluir o prédio vendido, dando erro, atenta a sua classificação como rústico.
 - Segundo o Plano Diretor Municipal de A..., o prédio rústico em causa está considerado como destinado à construção.
 - Ora, se o prédio rústico em causa é reconhecido como terreno para construção pela Edilidade, e se de acordo com a letra e espírito da lei nº56/2023, de 06/10, o termo terreno para construção indica o fim a que se destina, e não a sua classificação, então, podemos assumi-lo como urbano, embora não esteja na presente data classificado como tal.
 - Dada a informação constante do Código do Imposto Municipal Sobre os Imóveis, em concreto no seu artigo 6º, cuja epígrafe é "Espécies de prédios urbanos", no seu nº1 esclarece que os prédios urbanos dividem-se em: a) habitacionais, b) comerciais, industriais ou para serviços, c) Terrenos para construção, d) outros, e que no nº3, do mesmo artigo 6º, se clarifica que: "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 a comunicação prévia ou emitida informação prévia favorável de operação de loteamento ou de construção", pelo que, torna-se evidente

que o prédio rústico com o artigo nº5399 é um Terreno para construção, logo prédio urbano para todos e demais efeitos.

- Destarte, e em face de todos os fatos e da argumentação vertida, o prédio rústico com o artigo nº1234 sempre foi entendido como um terreno para construção, não carecendo de processo de nova qualificação para prédio urbano, coisa que aconteceria naturalmente a partir da efetiva edificação de habitação dentro dos quadros legais.

- Solicita, assim, informação vinculativa quanto à possibilidade de poder usufruir do regime avulso e temporário, previsto nos números 1 a 5 do artigo 50º da Lei 56/2023, de 06/10, beneficiando da isenção de mais valias, embora o prédio transmitido esteja classificado como rústico, atenta a sua aptidão para construção conforme o PDM.

- Nos termos do artigo 10º, nº1, alínea a), do Código do IRS, consideram-se mais-valias sujeitas a tributação os ganhos obtidos com a alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis que não estejam excluídos do âmbito de aplicação do imposto.

- Contudo, a AT tem entendido que a natureza matricial do prédio (rústico ou urbano) pode não ser suficiente por si só, sendo relevante avaliar o potencial construtivo do imóvel.

- O acórdão do Supremo Tribunal Administrativo n.º 097/12.9BESNT de 22-11-2017 (entre outros) tem sustentado que, ainda que o prédio esteja inscrito como rústico, se se encontrar em solo classificado como apto para construção pelo PDM, a mais-valia será tributada como se se tratasse de um prédio urbano.

- Solicita-se, mais uma vez, esclarecimento, sobre se a venda do prédio identificado, embora classificado como rústico na matriz, mas situado em zona considerada apta para construção pelo PDM, determina a sujeição a IRS sobre mais-valias, com base na qualificação do imóvel como urbano para efeitos fiscais.

- Também, se existe, ou não, possibilidade de isenção ou exclusão de tributação, neste caso, nos termos legais em vigor.

FACTOS

Da consulta à escritura de compra e venda anexa, lavrada em ..06/2024, realçam-se, porque relevantes, os seguintes elementos:

"Cláusula Primeira"

Pelo presente Contrato, a Primeira Contratante, vende, na proporção de 1/2 para cada um, aos Segundos Contratantes, que o aceitam, o seguinte prédio:

Prédio rústico, sito em V..., composto de terreno a mato e pinheiros, com a área de xxxm², ..., inscrito na matriz predial rústica com o artigo nºxxx da União de Freguesias ..., com o valor patrimonial de 1x,XX uros.

"Clausula Sexta"

A Vendedora declara que o prédio rústico vendido não é confinante com outros prédios rústicos que lhe pertençam e, como tal, do presente acto não resulta fracionamento proibido nos termos do artigo 1376º do Código Civil.

INFORMAÇÃO

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 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. Portanto, o conceito fiscal de terreno para construção implica sempre um reconhecimento prévio, por parte do município, da sua qualidade de terreno para construção;

9. Todavia, à data de pedido de viabilidade construtiva solicitado pela requerente - abril/2006, a qual veio a ser reconhecida ainda em abril/2006, o nº3 do artigo 6º do Código do IMI dispunha o seguinte:

"Terrenos para construção são os situados dentro ou fora de um aglomerado urbano, para os quais tenha sido concedida licença ou autorização 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, infraestruturas ou a equipamentos públicos.";

10. Ou seja, nessa altura, o reconhecimento prévio, por parte do município, de viabilidade construtiva relativa a um prédio rústico não era condição suficiente, por si só, para que esse prédio fosse considerado um terreno para construção, ocorrendo essa circunstância apenas quanto fosse concedida, relativamente a esse terreno, uma licença de construção, ou de loteamento;

11. Desse modo, como a requerente apenas se ficou pelo pedido de informação quanto à viabilidade construtiva do terreno, o terreno nunca perdeu a sua qualidade de prédio rústico, tendo sido transmitido segundo essa mesma qualidade, conforme pode ser confirmado, de forma inequívoca, pela consulta aos elementos declarativos, antes realizados, que integram o título pelo qual ocorreu a transmissão;

12. Consequentemente, porque o prédio transmitido foi um prédio rústico, e não um terreno para construção, não pode a requerente beneficiar do regime previsto no artigo

50º da lei nº56/2023, de 06/10, pela inaplicabilidade da norma ao caso em apreço.

CONCLUSÃO

Na situação exposta, é importante considerar que na data em que foi solicitada informação quanto à viabilidade construtiva do terreno agora transmitido pela requerente, o reconhecimento prévio, por parte do município, de viabilidade construtiva relativa a um prédio rústico, não era condição suficiente, por si só, para que esse prédio fosse considerado um terreno para construção.

Desse modo, o terreno transmitido nunca perdeu a sua qualidade de prédio rústico, tendo sido vendido segundo essa mesma qualidade, facto que pode ser confirmado, de forma inequívoca, pela consulta aos elementos declarativos que integram o título pelo qual ocorreu a transmissão

Face às circunstâncias, nomeadamente o facto de o prédio transmitido ter sido um prédio rústico, e não um terreno para construção, não pode a requerente beneficiar do regime de exclusão da tributação previsto no artigo 50º da lei nº56/2023, de 06/10.