

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação onerosa de prédios rústicos adquiridos a título gratuito após a entrada em vigor do Código do IRS

Processo: 28648, com despacho de 2026-02-27, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: O requerente solicita informação vinculativa sobre o enquadramento jurídico-tributário de uma situação relacionada com a eventual exclusão de tributação das mais-valias devidas pela alienação de determinados imóveis.

FACTOS:

O requerente refere que tem intenção de alienar três imóveis (prédios rústicos) herdados em 2022, alienação que será, previamente, formalizada através de contrato-promessa.

Refere que os imóveis foram adquiridos por sucessão hereditária em 2022, por óbito de um familiar, que os adquirira em 1959, através de doação, e que nunca sofreram alterações de natureza ou afetação ao longo do tempo, mantendo-se como prédios rústicos destinados à atividade florestal/agrícola.

Prevendo a sua alienação, coloca a questão de saber se, uma vez que os imóveis foram originalmente adquiridos em 1959 pelo seu familiar falecido, ou seja, antes da entrada em vigor do Código do IRS, as mais-valias que irá obter estão ou não sujeitas a tributação em IRS.

O requerente invoca a norma transitória constante do artigo 5.º do DL n.º 442-A/88, de 30 de novembro, referindo que a data de aquisição relevante deve ser o ano de 1959 e não o ano de 2022 e, como tal, os ganhos obtidos com a alienação não estarão sujeitos a tributação

INFORMAÇÃO:

1 - Estabelece o n.º 1 do artigo 5.º do DL n.º 442-A/88, de 30 de novembro, que tem por epígrafe "Regime transitório da categoria G", o seguinte:

"Os ganhos que não eram sujeitos ao imposto de mais-valias, criado pelo código aprovado pelo Decreto-Lei n.º 46 373, de 9 de Junho de 1965, bem como os derivados da alienação a título oneroso de prédios rústicos afectos ao exercício de uma actividade agrícola ou da afectação destes a uma actividade comercial ou industrial, exercida pelo respectivo proprietário, só ficam sujeitos ao IRS se a aquisição dos bens ou direitos a que respeitam tiver sido efectuada depois da entrada em vigor deste Código."

2 - Tratando-se de um ganho resultante da alienação de um prédio rústico, como esse ganho não estava sujeito a IMV (Imposto de Mais-Valias), só estará sujeito a IRS se o bem cuja alienação o gerou tiver sido adquirido, depois da entrada em vigor do Código do IRS.

3 - Como este tipo de ganho não era sujeito a IMV, faz todo o sentido que o legislador se tenha preocupado em proteger as expectativas dos contribuintes que tenham adquirido aqueles prédios no contexto de um quadro jurídico que não previa a tributação dos ganhos resultantes da sua alienação. Por isso, para que exista sujeição, a lei exige que tanto a alienação como a própria aquisição dos bens tenham ocorrido no período de vigência do Código do IRS.

4 - Na presente situação como, quer a aquisição, quer a alienação, ocorreram na vigência do Código do IRS, os ganhos derivados da alienação onerosa estão sujeitos a tributação em IRS, no âmbito da categoria G, de acordo com o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS.

5 - O valor de aquisição dos imóveis será determinado de acordo com o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 45.º do Código do IRS.