

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação de imóvel construído em 1987 - Exclusão de tributação, artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro

Processo: 29760, com despacho de 2026-04-09, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à aplicação da exclusão tributária aos ganhos obtidos com a alienação de um imóvel, na situação que abaixo deixa descrita:

- O sujeito passivo é proprietário de um imóvel, que é também a sua morada fiscal;
- O imóvel foi adquirido em 1986 ainda como prédio rústico;
- Foi, entretanto, construída nesse terreno uma moradia que ficou concluída e foi registada em 1987 na Conservatória do Registo Predial como prédio urbano, sob o nº xxx e inscrito na matriz sob o artigo xxx (provem do artigo xxxx)
- Este imóvel manteve-se sem licenciamento camarário até 2017, ano em que foi devidamente licenciado e emitida Licença de Habitação pela Câmara Municipal,

### FACTOS

- Por escritura, celebrada em 1986, o sujeito passivo adquiriu um prédio rústico, com a área de xxx m2, inscrito sob o artigo matricial xx, seção x;
- Em 1987, apresentou no Serviço de Finanças, um requerimento a solicitar a eliminação o prédio rústico acima identificado, atendendo a que no mesmo foi construída uma moradia, omissa ainda na matriz, mas pedida a sua inscrição em xx-xx-1987;
- Ao imóvel construído foi inscrito na matriz em 1987, atribuído o artigo matricial xxxx/U/xxxxxx; atualmente o artigo xxxx/U/xxxxxx;
- O prédio urbano foi averbado na Conservatória do Registo Predial em 1987;
- Em 2026, o imóvel foi alienado pelo valor de € xxx xxx,xx

### INFORMAÇÃO

1. Os rendimentos obtidos com a alienação de bens imóveis encontram-se sujeitos a tributação em sede de IRS, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do respetivo Código, 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, nos termos do qual estão excluídos de tributação os ganhos obtidos com a alienação de imóveis rústicos e urbanos (com a exceção de terrenos para construção), adquiridos antes de 1989-01-01.

2. No caso, de acordo com os elementos remetidos pelo requerente e pela consulta ao sistema informático, verifica-se que o imóvel agora alienado, corresponde ao imóvel inscrito na matriz e na Conservatória do Registo Predial em 1987. Por conseguinte, os ganhos obtidos com a alienação do mesmo encontram-se excluídos de tributação ao abrigo do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro.

3. Ainda assim, deverá o sujeito passivo apresentar o anexo G1 juntamente com a

modelo 3 do IRS referente ao ano da alienação.