

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS

Artigo: 10.º, N.º 3, AL. A)

Assunto: Mais-Valias Imobiliárias. PERMUTA POR BENS FUTUROS

Processo: 8160/2010

Conteúdo:

1. A tributação em sede de IRS incide sobre os ganhos previstos no artigo 10.º do Código do IRS, designadamente os resultantes da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis, que não sejam considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, e se mostrem decorrentes de actos fortuitos.
2. Determina o no n.º 3 do já citado artigo 10.º que os ganhos consideram-se obtidos no momento da alienação onerosa do direito real transmitido (transmissão civil), sem prejuízo do disposto na alínea a) do referido n.º 3, que determina que, no caso de promessa de compra e venda ou de troca, presume-se que o ganho é obtido logo que verificada a tradição (transmissão fiscal) ou posse dos bens ou direitos objecto do contrato.
3. Assim, a verificar-se tratar de rendimentos da categoria G, a transmissão dos bens futuros apenas se considerará verificada através da celebração da escritura pública pela qual a posse daqueles seja cedida, aquando da construção dos imóveis e sua legalização, (v. art.ºs 408.º , 409.º e 1317.º do Código Civil), momento esse a que deverá reportar-se o facto tributário, salvo se se verificar a tradição em momento anterior, que para este efeito prevalecerá.
4. Todavia, salienta-se que em termos de IRS integram a categoria B, os rendimentos decorrentes do exercício de qualquer actividade comercial, nos termos no artigo 3.º do CIRS.
5. De acordo com o entendimento veiculado pelo n.º 1 da Circular n.º 16/92, de 14 de Setembro, " A venda de terrenos procedida de uma operação de loteamento, na medida em que pressupõe uma prática intencional de actos de valorização dos mesmos, retira aos ganhos assim obtidos a natureza fortuita

caracterizadora dos ganhos de mais-valias, configurando outrossim um ou mais actos de natureza comercial, susceptíveis de gerar rendimentos sujeitos a IRS no , no âmbito da categoria C de acordo com o disposto na alínea e) n.º 1 do artigo 4.º do CIRS. "

6. Ainda nos termos do n.º 2 da mesma circular " ... desde que a exploração de loteamentos, incluindo a venda de lotes de terreno para construção pelo proprietário do terreno, tenham ocorrido já na vigência do CIRS ficam sujeitos a este imposto, nos termos referidos..."
7. Assim, a verificar-se a existência de um loteamento efectuado pelos sujeitos passivos, estar-se-á perante rendimentos da categoria B, ou seja, serão os ganhos obtidos com a respectiva permuta tributados no âmbito da categoria B do CIRS, sendo a data do facto tributário, porque se está perante uma actividade comercial tributada na categoria B, a data em que se concretizou a permuta.