

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação de prédio rústico - exclusão de tributação pela Lei n.º 56/2023, de 6/10 (Programa Mais Habitação)

Processo: 26329, com despacho de 2024-10-24, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada Informação Vinculativa sobre a aplicação da norma transitória constante do n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

FACTOS

O requerente refere que alienou um terreno rústico, inserido em zona urbana de baixa densidade e com viabilidade construtiva, conforme ofício do Município de XXX, que junta.

Refere que o valor da venda foi utilizado na amortização do crédito à habitação das suas descendentes pelo que, solicita esclarecimentos relativamente à forma de entrega da declaração do IRS por forma a não pagar mais-valias, aproveitando da exclusão de tributação prevista no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

INFORMAÇÃO

1- A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, aprovou um conjunto de medidas no âmbito da habitação, que compõem o Programa Mais habitação, tendo procedido a alterações legislativas com impacto no IRS.

2 - A fim de esclarecer as alterações legislativas com impacto no IRS, designadamente, no âmbito da Categoria G - Mais-valias, a AT publicou o Ofício-Circulado n.º 20262/2023, de 27 de novembro, e o Ofício-Circulado n.º 20266/2024, de 23 de fevereiro.

3 - O artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, posteriormente alterado pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro - Lei do Orçamento do Estado para 2024, que contém uma norma transitória em matéria fiscal, veio, através do disposto no seu n.º 1, permitir a exclusão de tributação dos ganhos provenientes da transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar desde que:

- a) o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo, do seu agregado familiar ou dos seus descendentes;
- b) a amortização referida na alínea anterior seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização.

4 - De acordo com o disposto no n.º 2 "Sempre que o valor de realização, deduzido da

amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel transmitido for parcialmente reinvestido na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo, do seu agregado familiar ou dos seus descendentes, o valor remanescente é sujeito a tributação de acordo com as disposições gerais do Código do IRS."

5 - E, nos termos do n.º 4, o disposto nos números anteriores (n.ºs 1, 2 e 3) aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.

6 - O conceito fiscal de terreno para construção encontra-se previsto no artigo 6.º do Código do IMI, implicando um reconhecimento ou uma comunicação por parte do município da área do prédio, de uma viabilidade construtiva concreta e específica que, por sua vez, dá origem ao procedimento de inscrição na matriz com base na alínea b) do n.º 1 do artigo 13.º do Código do IMI.

7 - Deste modo, porque o prédio transmitido foi um prédio rústico e não um terreno para construção, não pode o requerente beneficiar do regime previsto nos n.ºs 1 a 5 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.