

Nota Informativa

13 JANEIRO 2025

Fiscal

Orçamento do Estado para 2025 alarga o Incentivo Fiscal ao Emparcelamento de Prédios Rústicos

O emparcelamento é o processo de **reorganização e agrupamento de terrenos rústicos** que estão fragmentados em pequenas parcelas, pertencentes ao mesmo proprietário ou a diferentes proprietários. O objetivo principal é tornar esses terrenos mais eficientes para exploração agrícola, florestal ou outra atividade rural.

Desde 2015 que o [Regime Jurídico da Estruturação Fundiária](#) (RJEF) aprovado pela Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto, prevê um conjunto de incentivos fiscais ao emparcelamento de prédios rústicos, considerando, para esse efeito, como prédio rústico, a definição que consta do artigo 3.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

Considerando, como consta da respectiva nota justificativa, que, por força do conceito de prédio rústico ali utilizado, o referido regime “apenas se aplica a emparcelamentos de terrenos dedicados a atividades agrícolas” e que “nem sempre essas constituem a única afetação económica de prédios rústicos”,

Novidades

- Alargamento do conceito de prédio rústico para efeitos de incentivo fiscal
- Isenção de emolumentos para atos e contratos relacionados ao emparcelamento
- Isenção de IMT e imposto do selo
- Requerimento das isenções fiscais
- Documentos necessários para beneficiar das isenções
- Manutenção do regime do RJEF

o regime agora aprovado visa alargar os benefícios ao emparcelamento, pelo que o [Orçamento do Estado de 2025](#) vem prever, no seu artigo 119º, um conjunto de medidas de **Incentivo ao Emparcelamento de Prédios Rústicos**, aplicáveis a operações de emparcelamento de prédios rústicos a realizar durante o ano de 2025, alargando para o efeito o conceito de prédio rústico por forma a permitir abarcar um maior número de operações de emparcelamento.

Alargamento do conceito de prédio rústico para efeitos de incentivo fiscal

Nos termos do n.º 9 do artigo 51º do RJEF que estabelece o regime de Isenções e Incentivos ao emparcelamento, “a definição de prédio rústico é a que consta do artigo 3.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis”.

O Orçamento do Estado para 2025 vem alargar este conceito, ao estabelecer no n.º 6 do artigo 119º que “a definição de prédio rústico é a que consta do n.º 2 do artigo 204.º do Código Civil”, considerando que beneficiam do incentivo agora aprovado as operações de emparcelamento de toda a **parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica**, conforme a definição do Código Civil.

Significa, por exemplo, que um terreno utilizado para cultivo agrícola que tenha uma construção significativa destinada à habitação do proprietário, como uma casa de moradia, que poderia ser classificado como urbano ou misto para efeitos do CIMI, é agora abarcado para efeitos deste incentivo fiscal, uma vez que para o conceito civil de prédio rústico é suficiente o critério da predominância de afetação económica.

Os benefícios agora aprovados para prédios rústicos no conceito civil são os seguintes:

- **Isenção de emolumentos para atos e contratos relacionados ao emparcelamento**

Todos os atos e contratos necessários para realizar o emparcelamento de prédios rústicos contíguos ou

confinantes de um mesmo proprietário **estarão isentos de emolumentos em 2025**. Isso inclui também o **registo de direitos e ónus** sobre os novos prédios resultantes.

- **Isenção de IMT e Imposto do Selo**

As transmissões de prédios rústicos essenciais para a execução do emparcelamento também estão **isentas do IMT e de Imposto do Selo**.

- **Requerimento das isenções fiscais**

As isenções previstas no número anterior devem ser requeridas conforme o **n.º 1 do artigo 10.º do Código do IMT**, que estabelece que as isenções são concedidas mediante requerimento, apresentado aos serviços antes do ato ou contrato e da respetiva liquidação.

- **Documentos necessários para beneficiar das isenções**


Para usufruir das isenções, o requerimento deve ser acompanhado de documentos que:

- Comprovem que o requerente é titular do direito de propriedade dos prédios rústicos a emparcelar.
- Comprovem que os prédios rústicos em causa são contíguos ou confinantes, mediante documento emitido pelo município territorialmente competente.

- **Manutenção do regime do RJEF**

Salienta-se que o regime extraordinário agora aprovado não revoga o regime constante do RJEF, antes consagrando um regime especial de vigência temporal limitada para o ano de 2025.

Para além dos benefícios previstos no OE 2025, as operações de emparcelamento de prédios rústicos na aceção adoptada pelo RJEF realizadas durante este ano continuarão a beneficiar dos incentivos previstos no referido artigo 51º do RJEF ainda em vigor, a saber:

- Isenção de Imposto do Selo para operações de crédito concedido para aquisição de prédios confinantes.
- Isenção de Imposto do Selo na compra ou permuta de prédios rústicos, a integrar na reserva de terras.
- Isenção de IMI por 10 anos do prédio rústico resultante do emparcelamento, em relação aos prédios previstos no n.º 7 do artigo 51º do RJEF. 

Contactos



José Pedroso de Melo
Of Counsel
j.melo@telles.pt



José Pedroso de Melo
Of Counsel
j.melo@telles.pt



Leonardo Bonelli
Estagiário
l.bonelli@telles.pt

O presente documento destina-se a ser distribuído entre Clientes e Colegas e as informações nele contidas são de carácter geral e abstrato e não dispensam aconselhamento

jurídico para a resolução de questões concretas. Esta informação não pode ser reproduzida, no todo ou em parte, sem o consentimento expresso da TELLES.