

Ofício Circulado N.º: 20266  
Data: 2024-02-23  
Entrada Geral:  
N.º Identificação Fiscal (NIF):  
Sua Ref.ª:  
Técnico: BA

Subdiretores Gerais  
Unidade dos Grandes Contribuintes  
Direções de Serviços  
Direções de Finanças  
Serviços de Finanças

**Assunto:** LEI N.º 56/2023, DE 6 DE OUTUBRO – PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO: IRS - CATEGORIA G

A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, aprovou um conjunto de medidas no âmbito da habitação, tendo procedido a diversas alterações legislativas e aprovação de novas normas, com grande impacto em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), designadamente em sede de determinação dos rendimentos da Categoria G.

Tendo surgido dúvidas interpretativas quanto a algumas dessas normas, foram as mesmas, em parte, clarificadas pela Lei de Orçamento do Estado para 2024 (Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro), através da alteração ao artigo 50.º daquela a Lei n.º 56/2023, tendo, em paralelo, sido sancionado, pelos Despachos do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais n.ºs 6/2024-XXIII, de 12 de janeiro, e 69/2024 – XXIII, de 20 de fevereiro, o seguinte entendimento:

I. Regime de exclusão de tributação em IRS quando haja reinvestimento em habitação própria permanente (HPP): Aditamento de condições (novas alíneas e) e f) do n.º 5 e alínea e) no n.º 6, do artigo 10.º do Código do IRS)

1. A nova alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS veio determinar, para efeitos de aplicação da exclusão de tributação dos ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente, que *“o imóvel transmitido tenha sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 24 meses anteriores à data da transmissão”*.
2. Esta condição tem de ser conjugada com a possibilidade, prevista na al. b) do n.º 5 do artigo 10.º, do reinvestimento poder ser efetuado nos 24 meses anteriores à data da realização, e ainda

com o prazo para afetação, do imóvel adquirido, à habitação do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, previsto nas als. a) e b) do n.º 6 do artigo 10.º, ambas do Código do IRS.

3. Considerando que, por via da nova alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, exige-se que o imóvel transmitido tenha sido destinado a habitação própria e permanente (HPP) do sujeito passivo ou do seu agregado familiar por um período mínimo de 24 meses, suscita-se a dúvida a partir de quando e como se deve contar este prazo.
4. Da interpretação conjugada das normas identificadas e considerando o desiderato subjacente de prevenir situações de uso abusivo do regime, entende-se que nas situações de reinvestimento nos 24 meses anteriores à alienação da HPP, o sujeito passivo ou o seu agregado devem ter residido anteriormente neste imóvel pelo período mínimo de 24 meses contados a partir de qualquer dos seguintes factos:
  - (i) da aquisição do imóvel objeto do reinvestimento; ou
  - (ii) da afetação ao domicílio fiscal do novo imóvel (objeto de reinvestimento); ou
  - (iii) da transmissão do imóvel antigo (gerador da mais-valia);Para que possam considerar-se preenchidos os pressupostos das alíneas b) e e) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.
5. Por outro lado, pelo mesmo diploma, foi igualmente aditada uma nova alínea e), ao n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, que prevê a não aplicação da exclusão em causa, quando o *“sujeito passivo ou o seu agregado familiar não tenham fixado no imóvel o seu domicílio fiscal”*.
6. Atendendo aos prazos previstos nas als. a) e b) do n.º 6 do artigo 10.º, para afetação do imóvel à habitação do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, a fixação do domicílio fiscal no imóvel objeto de reinvestimento, prevista na nova alínea e) do n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, deve ocorrer, nos casos a que se refere a alínea a) do mesmo n.º 6, até 12 meses após o reinvestimento, e, nos casos a que se refere a alínea b), até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização.
7. Considerando igualmente a remissão efetuada, pelo n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS, para o n.º 5 do mesmo artigo, e que, em ambos os casos, estão em causa, situações de reinvestimento de ganhos provenientes de imóvel destinado a HPP, as novas condições previstas nas alíneas e) e f)<sup>1</sup> do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, devem ser aplicadas também, ao regime de reinvestimento a que se referem os n.ºs 7 a 9 do artigo 10.º do Código do IRS.

---

<sup>1</sup> “f) Os sujeitos passivos não tenham beneficiado, no ano da obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores, do presente regime de exclusão, sem prejuízo da comprovação pelo sujeito passivo, efetuada em procedimento de liquidação, de que a não observância da presente condição se deveu a circunstâncias excecionais”

8. No que se refere à aplicação no tempo destas alterações, a nova redação dada aos n.ºs 5 e 6 do artigo 10.º do Código do IRS, pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, é aplicável aos factos tributários (alienações) ocorridos após a entrada em vigor daquela lei<sup>2</sup>.
9. Assim, nos casos em que um sujeito passivo aliene um imóvel (HPP), após a entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, os requisitos que deve observar para beneficiar do regime de exclusão, são os que estiverem em vigor à data da alienação, coexistindo, no ano de 2023, regimes de exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias com critérios distintos, consoante a data em que se tiver verificado o facto tributário, que dá lugar ao apuramento do imposto.
- II. Novo regime, temporário, de exclusão de tributação de mais-valias obtidas com a alienação de imóvel Não destinado a HPP (n.ºs 1 a 5 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)
10. Os n.ºs 1 a 5 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, preveem uma exclusão de tributação, aplicável aos ganhos relativos a transmissões onerosas realizadas entre 01.01.2022 e 31.12.2024, de terrenos para construção ou imóveis habitacionais, não destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado, desde que cumpridas algumas condições cumulativas, designadamente:
- i) A aplicação do valor de realização (deduzido da amortização do empréstimo para aquisição do imóvel alienado), na amortização de capital em dívida em crédito habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes (tendo a Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro, que aprova o Orçamento do Estado para o ano de 2024, clarificado, entre outras situações, que aqui se inclui igualmente o agregado familiar do sujeito passivo); e
  - ii) Que tal aplicação ocorra num prazo de 3 meses, contados da data da realização, ou da data de entrada em vigor da lei, no caso de transmissões anteriores a essa data.
11. No que se refere a este regime de exclusão, entende-se que:
- a) Os ganhos de mais-valias objeto de exclusão tributária, podem advir da venda de um ou mais terrenos para construção e de um ou mais imóveis habitacionais, assim como da transmissão de parte ou da totalidade desses imóveis, e, cumulativamente, de ambos os tipos de imóveis previstos na norma (terrenos para construção e imóveis habitacionais);
  - b) Não obstante o n.º 2 do referido artigo 50.º se referir especificamente a “*crédito à habitação contraído para a aquisição do imóvel*”, deve entender-se que o legislador não pretendeu efetuar qualquer restrição à regra enunciada no n.º 1 do mesmo artigo, pelo que é

<sup>2</sup> Nos termos do artigo 55.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, a lei entrou em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

admissível a amortização de qualquer “*crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente*”;

- c) O valor de realização de um imóvel alienado (ou vários) pode ser repartido na amortização de créditos à habitação destinados à HPP de vários beneficiários elegíveis;
- d) Nos casos das transmissões efetuadas entre 01.01.2022 e a data de entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro<sup>3</sup>, a aplicação do valor de realização (deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel), pode ter ocorrido nesse intervalo de tempo, ou pode ocorrer até três meses após a referida data de entrada em vigor da lei;
- e) Em caso de aplicação parcial do valor de realização (por opção do sujeito passivo ou por o valor do crédito ser inferior), a exclusão aplica-se apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor aplicado (em moldes similares ao previsto no n.º 9 do artigo 10.º do Código do IRS), não sendo o sujeito passivo obrigado à aplicação total do valor de realização, para que possa aplicar-se a exclusão, tendo esta regra sido igualmente clarificada pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro;
- f) Considerando que, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 50.º em apreço, uma das condições para que ocorra a exclusão de tributação é a amortização ser “*concretizada num prazo de três meses contados da data de realização*”, e que, o n.º 4 do mesmo artigo, prevê que o regime se aplica “*às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024*”, a amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel e a aplicação do valor de realização (eventualmente deduzido de tal empréstimo), podem, no limite, ser efetuadas até março de 2025.

III. Suspensão, por 2 anos, do prazo para o reinvestimento fiscalmente relevante (n.º 6 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)

- 12. O n.º 6 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, consagra uma suspensão da contagem do prazo de reinvestimento previsto na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, durante o período de dois anos, com efeitos a 01.01.2020, pelo que o referido prazo ficou suspenso entre o dia 01.01.2020 e o dia 01.01.2022 (conforme alínea c) do artigo 279.º do Código Civil), voltando a correr a partir do dia 02.01.2022, inclusive.
- 13. Para a sua adequada aplicação alerta-se para as instruções já divulgadas através do Ofício-Circulado n.º 20262, de 27.11.2023, mais se informando que o Rosto da Modelo 3, recentemente aprovada (Portaria n.º 39-B/2024, de 2 de fevereiro) já contempla no Quadro 13 relativo aos Prazos Especiais, um campo específico para as situações que tenham ocorrido

<sup>3</sup> Recordar-se que, nos termos do artigo 55.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, a lei entrou em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

durante este período de suspensão e cuja regularização importa efetuar nos termos daquele Ofício-Circulado.

14. Considerando que a suspensão do prazo para o reinvestimento previsto no artigo 10.º do Código do IRS, está intimamente relacionada com a dificuldade sentida pelos sujeitos passivos, quando da pandemia da doença Covid-19, em cumprir com os prazos de reinvestimento, em especial devido aos períodos de confinamento, e que tal dificuldade terá sido sentida, não só por quem pretendia proceder ao reinvestimento na aquisição de um imóvel, como por quem, tendo já procedido ao reinvestimento, tenha optado por construir, ampliar ou melhorar um imóvel, entende-se que deve considerar-se igualmente suspenso, por via do n.º 6 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, o prazo para afetar o imóvel à habitação do sujeito passivo ou do seu agregado familiar nos termos do n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, nas situações em que tal suspensão se evidencie aplicável.

A Subdiretora-Geral