

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de terreno e amortização do crédito para aquisição de HPP - Sujeito passivo com incapacidade
- Processo: 31004, com despacho de 2026-09-25, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à aplicação do regime especial aplicável às mais-valias previsto no n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro, na situação que abaixo deixa descrita:
- Em xx de agosto de 2002 adquiriu um terreno urbano, que permaneceu sempre registado exclusivamente em meu nome;
 - Em xx de abril de 2025 procedeu à respetiva alienação pelo valor de xx.xxx,xx €;
 - O valor obtido com essa venda foi aplicado na amortização integral do empréstimo da sua habitação própria e permanente, sendo o montante remanescente suportado por poupanças próprias;
 - O referido empréstimo foi contratado em 2017 ao abrigo do regime de crédito bonificado para pessoa com deficiência, por ser titular de um Atestado Médico de Incapacidade Multiuso com incapacidade permanente de 80%;
 - A amortização e poupanças próprias, permitiram extinguir definitivamente o empréstimo, deixando de existir qualquer encargo futuro associado ao mesmo, incluindo a bonificação de juros prevista no respetivo regime;
 - Tendo analisado a legislação atualmente em vigor, verifico que o regime transitório previsto no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023 parece limitar a exclusão de tributação às transmissões efetuadas até 31 de dezembro de 2024, contudo, atendendo às particularidades da situação descrita, pretende saber:
 - a) Se a amortização integral de um crédito bonificado para habitação própria e permanente, concedido ao abrigo do regime aplicável às pessoas com deficiência, pode beneficiar de qualquer regime especial de exclusão ou redução de tributação em sede de IRS, ainda que a alienação tenha ocorrido em 30 de abril de 2025;
 - b) Caso a resposta seja negativa, se existe qualquer outro regime legal ou benefício fiscal aplicável a esta situação concreta que deva ser considerado no preenchimento da declaração Modelo 3 de IRS referente ao ano de 2025.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do regime especial aplicável às mais-valias, previsto no n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (Disposições transitórias e finais), e considerando o artigo 314.º da Lei n.º 82/2023 (Orçamento de Estado para 2024), são excluídos de tributação em IRS os 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 verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para 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.

2. Estabelece ainda o n.º 2 que sempre que o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para 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.
3. O disposto nos números anteriores aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.
4. Ora, a norma em causa consagrou uma exclusão de tributação em IRS 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 o valor de realização seja aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus dependentes, e desde que tal ocorra no prazo de 3 meses, contados da data de realização ou da data da entrada em vigor da lei, nos casos de transmissões efetuadas até à entrada em vigor da lei.
5. No caso em concreto, uma vez que alienação do terreno para construção só ocorreu em 2025, verifica-se que o regime em causa já não estava vigente, não sendo por isso verificadas, nesta sede, a aplicabilidade das condições nele estabelecidas ao caso concreto, não relevando igualmente para o efeito o facto de a alienante ser uma pessoa singular, titular de um Atestado Médico de Incapacidade Multiuso, por falta de suporte legal.
6. No que se refere à segunda questão colocada, por não estar em causa a qualificação de uma situação jurídico-tributária em concreto, mas antes um pedido de esclarecimento genérico sobre a existência de regime legal ou benefício fiscal que importe considerar no preenchimento da declaração Modelo 3, verifica-se que o instituto da informação vinculativa não é o meio próprio, por não se encontrarem cumpridos os requisitos exigidos no artigo 68.º da Lei Geral Tributária, podendo contudo a requerente, apresentar um pedido de esclarecimento ao abrigo do dever geral de informação, através do serviço e-balcão, disponível no Portal das Finanças (em www.portaldasfinancas.gov.pt > Finanças > Serviços > Utilitários > Atendimento e-balcão > Autenticação > Registar nova questão).