

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de imóvel não afeto a HPP - Exclusão de tributação por reinvestimento ou por aplicação na amortização de crédito à habitação de descendente (Programa Mais Habitação)
- Processo: 24916, com despacho de 2024-11-28, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de beneficiar da exclusão de tributação prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, na situação que descreve:
- Por razões familiares, em 20 de fevereiro de 2023 teve de alterar a sua residência para a Região Autónoma dos Açores;
  - Considerando esta alteração na sua vida pessoal, iniciará processo de venda do imóvel sito no continente, imóvel que foi a sua habitação própria e permanente desde março de 1992 até aquela data;
  - Caso venha a ocorrer a venda desse imóvel é expetável que sejam geradas mais valias. Pelo que questiona da possibilidade de beneficiar da exclusão de tributação do imposto sobre as mais-valias, atendendo ao facto do imóvel que pretende alienar ter deixado de ser a sua habitação própria e permanente em 20 de fevereiro de 2023, mas que permaneceu como habitação própria e permanente nos últimos 24 meses anteriores a essa data (e desde março de 1992);
- Assim, pretende saber:
- a) Se as mais-valias geradas podem ser reinvestidas na aquisição de outro imóvel, ficando assim reunidas as condições, de acordo com a lei em vigor, para a isenção de imposto sobre mais-valias;
  - b) Se as mais-valias podem ser reinvestidas, de acordo com a lei em vigor, num contrato de seguro (como por exemplo o PPR), num fundo de pensões ou na contribuição para o regime público de capitalização, atendendo à sua atual situação de reformado;
  - c) Se as mais-valias geradas, ao abrigo da recente legislação designada por pacote "Mais Habitação", podem ser aplicadas na liquidação do empréstimo habitação de um descendente(filha), ficando ao abrigo da referida legislação excluída de imposto sobre mais-valias.

### INFORMAÇÃO

Cabe em primeiro lugar referir que, por consulta ao sistema informático da AT, o requerente ainda não procedeu à alienação do imóvel sito no continente.

1. Nos termos do disposto nas alíneas a), b), c), e) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, na legislação aplicável ao caso, são excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente (HPP) do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que, cumulativamente:

- a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido, designadamente, na aquisição da propriedade de outro imóvel, exclusivamente com o mesmo destino.

- b) O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- c) O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação;
- e) 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 12 meses anteriores à data da transmissão (redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 57/2024, 10 de setembro)

2. Complementarmente, estabelece o n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS, que os ganhos previstos no n.º 5 do mesmo artigo e normativo, são igualmente excluídos de tributação, desde que verificadas, cumulativamente, todos os requisitos estabelecidos para o efeito.

3. Ora, no caso em apreço, verificando-se que o imóvel a alienar não constituiu a habitação própria e permanente/domicílio fiscal do sujeito passivo nos 12 meses anteriores à alienação (não sendo relevante o tempo em que o imóvel possa ter sido destinado a HPP no passado), não poderá o requerente beneficiar da exclusão tributária consagrada nos n.ºs 5 e 7 do artigo 10.º do Código do IRS.

4. Consequentemente, as mais valias obtidas com a venda do imóvel não podem beneficiar da exclusão de tributação por reinvestimento na aquisição de outro imóvel, na contratualização de seguro, de fundo de pensões ou na contribuição para o regime público de capitalização.

5. Quanto ao regime especial aplicável às mais-valias previsto no artigo 50.º ("Norma transitória em matéria fiscal") da Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro, denominado por "Mais Habitação", determina o n.º 1 que 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:

- 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 do sujeito passivo, do seu agregado familiar ou dos seus descendentes;
- A amortização acima referida seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização; e
- A transmissão ocorra até 31 de dezembro de 2024.

6. Acresce o n.º 2 do citado artigo 50.º 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, no caso, do descendente, o valor remanescente é sujeito a tributação de acordo com as disposições gerais do Código do IRS.

7. Face ao exposto, e ainda que se assumia que o imóvel possa vir a ser alienado até 31 de dezembro de 2024, a verdade é que não foram facultados elementos para comprovar que o crédito da filha reúne todas as condições para poder ser aplicado o regime especial previsto no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, designadamente que o crédito à habitação foi concedido à filha em data anterior à entrada em vigor da Lei (7 de outubro de 2023).