

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de terreno rústico - aplicação na amortização de crédito à habitação de descendente - Lei Mais Habitação
- Processo: 25467, com despacho de 2024-12-23, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à aplicação da exclusão tributária prevista na Lei n.º 56/2023, de 06/10, na situação que abaixo deixa descrita:
- O requerente e a esposa venderam um terreno em julho de 2022 - artigo matricial com capacidade construtiva, conforme a informação do Município de .... - pelo montante de 245.000,00 euros;
  - Parte desse valor foi aplicado pela filha na amortização parcial de capital em dívida do seu crédito à habitação (50.000 euros).
- Face aos factos acima explanados, pretende saber:
- Se está excluído de tributação parcial de IRS a venda do terreno, dado que parte desse valor foi aplicado pela sua descendente na amortização parcial de capital em dívida do seu crédito à habitação, destinado à sua habitação própria e permanente, e em virtude de a lei ter efeitos retroativos, permitindo a sua aplicação ao ano da venda do terreno (2022).
  - Em caso afirmativo, como pode pedir o estorno da mais valia já paga no ano de 2023. Deve substituir a declaração modelo 3 de IRS de 2022? Em que prazo e quais os quadros que deve preencher?

### FACTOS

Para efeitos de apreciação e de acordo com os elementos constante do sistema informático da AT (Autoridade Tributária e Aduaneira), relevam os seguintes elementos:

- Conforme registo de IMT de 2010, o requerente e cônjuge (casados sob o regime geral de bens) adquiriram, por excesso da quota parte de imóveis em divisões ou partilhas, o prédio rústico inscrito sob o artigo matricial n.º 6xx com o código de freguesia xxxxxx;
- O Município emitiu ofício datado de 08-08-2017, sob o assunto "Informação sobre a capacidade construtiva de terreno", esclarecendo que "a pretensão visa o pedido simples de informação relativamente à classificação da parcela de terreno inscrito sob a matriz rústica inscrito na matriz sob o artigo 6xx";
- Em julho de 2022 o imóvel foi alienado como prédio rústico, pelo montante de 245.000,00 euros, conforme registo de IMT de 2022;
- Na presente data, o prédio continua inscrito na matriz como prédio rústico, não sendo possível aferir da apresentação de um qualquer documento pelos sujeitos passivos para procederem à alteração da classificação do mesmo (alteração de prédio rústico para terreno para construção).

### INFORMAÇÃO

1. Nos termos do regime especial aplicável às mais-valias previsto no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro ("Norma transitória em matéria fiscal"), 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;
- c) O disposto nos números anteriores aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.

2. Nas transmissões efetuadas até à entrada em vigor da presente lei, a amortização referida na alínea b) do n.º 1 tem de ser concretizada até três meses após a entrada em vigor da presente lei.

3. Ora, ainda que se verifique que a alienação ocorreu no prazo estabelecido na Lei acima referida, ou seja, em junho de 2022, e que possa ter sido efetuada a amortização parcial do crédito da habitação própria e permanente da descendente do requerente, no prazo estabelecido (o que não é possível verificar no caso em apreço), certo é que o prédio alienado está classificado como prédio rústico, situação que mantém até à presente data.

4. Nesta conformidade, não pode ser aplicada a norma transitória estabelecida na Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, no seu artigo 50.º, cujo âmbito está circunscrito à 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.