

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação onerosa de imóvel - aplicação do valor de realização na amortização de empréstimo de HPP fora do território português - Lei Mais Habitação

Processo: 25489, com despacho de 2025-06-27, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de aplicar o valor de realização a obter com a venda de uma habitação secundária em Portugal na amortização de crédito contraído para a aquisição de sua habitação própria e permanente (HPP) no Luxemburgo.
Esclarece que irá proceder à venda de uma casa em território nacional, adquirida por permuta, e aplicar o valor de realização na amortização do empréstimo efetuado para a aquisição da sua casa própria e permanente no Luxemburgo.

INFORMAÇÃO

1. A Lei nº 56/2023, de 06/10, aprovou medidas no âmbito da habitação, com o objetivo de garantir mais habitação, procedendo, para o efeito, a diversas alterações legislativas, introduzindo, também, uma norma transitória de caráter fiscal, com o objetivo de auxiliar as famílias com dificuldades no cumprimento das obrigações decorrentes do seu crédito à habitação, precisamente, o artigo 50º;

2. Nesse sentido, a norma indicada 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 essa data;

3. Vejamos a letra da lei:

"1 - 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.

(...)

3 - A Autoridade Tributária e Aduaneira pode exigir que os sujeitos passivos apresentem documentos comprovativos, após a entrega da declaração modelo 3 de IRS de 2023 e 2024, da amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria e permanente.

4 - O disposto nos números anteriores aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.

5 - 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.";

4. Da leitura da norma podemos retirar que estamos perante uma exclusão de tributação que assume contornos de um benefício fiscal de facto, ou seja, uma norma de carácter excecional e temporário, especialmente criada para a prossecução de interesses públicos extrafiscais, superiores aos da tributação, que consistem na assistência às famílias com elevados encargos com a sua habitação própria e permanente, resultantes da súbita subida das taxas de juro;

5. Mais é possível extrair que o legislador visou, com essa norma, criar uma ajuda, pela via fiscal, com o objetivo de apoiar as famílias que tenham a sua habitação própria e permanente em Portugal a reduzirem os seus encargos, o que implica que a sua aplicabilidade seja restrita aos casos em que a respetiva habitação própria e permanente esteja situada em território português e nele tenha sido contraído o empréstimo;

6. De acrescentar, por fim, que se o nº5 do artigo 10º do Código do IRS refere, expressamente, a possibilidade de reinvestimento em HPP localizada em Estado Membro da União Europeia, ou Estado Membro do Espaço Económico Europeu, o artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10, não o refere, pelo que sai reforçada a convicção que tal cenário - amortização em imóvel situado fora do território nacional, não está no âmbito da previsão legal do dito regime;

7. Pelo exposto, é de concluir que não pode o requerente beneficiar da exclusão de tributação prevista no artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10, atendendo a que o valor de realização a obter com a venda da sua habitação secundária será aplicado na amortização do empréstimo contraído para a compra de imóvel que, embora possa ser destinado à sua habitação própria e permanente, não está situado em território nacional.