

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Alienação onerosa de terreno rústico - Não aplicação da exclusão de tributação pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro - Programa Mais Habitação
Processo:	25536, com despacho de 2025-04-22, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Pretende o requerente que lhe seja prestada Informação Vinculativa sobre a aplicação da norma transitória constante do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

### FACTOS

O requerente refere que é casado com o sujeito passivo, NIF XXX, sob o regime de separação de bens.

O requerente é proprietário de um imóvel - fração autónoma destinada a habitação própria e permanente, não identificado no pedido, mas que, por consulta ao sistema informático, corresponderá ao imóvel inscrito na matriz predial urbana da freguesia de XXX, para cuja aquisição contraiu um empréstimo bancário.

O cônjuge é proprietário de um imóvel - terreno para construção, não identificado no pedido, mas que, por consulta ao sistema informático, corresponderá ao imóvel inscrito na matriz predial rústica da freguesia de XXX.

O requerente e o cônjuge têm domicílio fiscal no imóvel primeiramente referido e entregam a declaração do IRS com opção pelo regime da tributação conjunta.

Pretendem saber se podem aproveitar da exclusão de tributação prevista no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, no caso de o sujeito passivo XXX, alienar o terreno para construção de que é proprietária e aplicar o produto de realização resultante da venda na amortização do empréstimo à habitação contraído pelo requerente, relativo ao imóvel de que é proprietário e que constitui a habitação própria e permanente do agregado familiar.

### INFORMAÇÃO

1- A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, aprovou um conjunto de medidas no âmbito da habitação, que compõem o Programa Mais habitação, tendo procedido a alterações legislativas com impacto no IRS.

2 - A fim de esclarecer as alterações legislativas com impacto no IRS, designadamente, no âmbito da Categoria G - Mais-valias, a AT publicou o Ofício-Circulado n.º 20262/2023, de 27 de novembro, e o Ofício-Circulado n.º 20266/2024, de 23 de fevereiro.

3 - O artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, posteriormente alterado pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro - Lei do Orçamento do Estado para 2024, que contém uma norma transitória em matéria fiscal, veio, através do disposto no seu n.º 1, permitir a exclusão de tributação 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:

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

4 - De acordo com o disposto no n.º 2 "Sempre que o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a 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."

5 - E, nos termos do n.º 4, o disposto nos números anteriores (n.ºs 1, 2 e 3) aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.

6 - No caso concreto, verificando-se, de acordo com os elementos constantes do sistema informático da AT, que o único imóvel registado em nome do sujeito passivo NIF XXX, é um imóvel inscrito na matriz rústica da freguesia de XXX, supõe-se que seja esse o imóvel que se pretende alienar.

7 - Assim, tratando-se da alienação do imóvel referido no ponto anterior, o qual de acordo com os dados registados na AT, é um terreno rústico, a mesma não poderá estar excluída de tributação, nos termos do n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, porquanto não estamos na presença de um terreno para construção, nem de um imóvel habitacional que não seja destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar como exige esta disposição legal.