

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Programa Mais Habitação - Alienação de habitação secundária e aplicação em amortização de crédito em HPP contraído após alienação
- Processo: 25547, com despacho de 2024-11-29, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao 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 (Programa Mais Habitação), na situação que abaixo deixa descrita:
- Em fevereiro de 2022 vendeu um imóvel (que não era habitação própria permanente), pelo valor de 2xx.xxx,xx, para poder comprar um outro imóvel para destinar à sua habitação própria permanente e do seu agregado familiar. O que veio a ocorrer em março de 2022;
  - O dinheiro da venda foi aplicado da seguinte forma:
    - . 9x.xxx - Pagamento ao Banco referente à amortização do empréstimo da habitação alienada;
    - . 1x.xxx - Pagamento à Imobiliária pela venda deste imóvel;
    - . 1x.xxx - Pagamento das despesas associadas à aquisição da nova HPP (em março de 2022), IMT, Selos, Registos, Outros;
    - . 1x.xxx - Pagamento de outros custos;
    - . 3x.xxx - Pagamento das Mais-Valias em sede de IRS 2022;
    - . 9x.xxx - Dinheiro que sobrou das contas acima descritas (2xx.xxx - os pagamentos supra descritos), que foi aplicado como entrada na compra da nova casa (habitação própria permanente do agregado familiar).
- Pretende saber:
- Considerando as contas acima descritas, se o valor que pagou de mais valias no IRS de 2022 (cerca de 3x.xxx,xx), pode ser recuperado mediante abatimento ao crédito da atual habitação (imóvel adquirido em março de 2022).
- Se sim, qual o procedimento a adotar, porquanto já pagou a mais valia no IRS referente ao ano de 2022?

### FACTOS

- Em 11-02-2022, a requerente alienou a fração K do artigo 3xxx/U/xxxxxx, correspondente a uma habitação secundária, pelo montante de 2xx.xxx,xx, cfr escritura junta ao pedido;
- Em 10-03-2022, adquiriu, conjuntamente com o cônjuge, em partes iguais, a fração H do artigo 2xxx/U/xxxxxx, com recurso ao crédito, cfr escritura junta ao pedido;
- O imóvel adquirido foi afeto a HPP/domicílio fiscal em 29-04-2022.

### INFORMAÇÃO

Como ponto prévio importa esclarecer que o valor indicado de 3x.xxx,xx não corresponde ao valor da mais valia obtida com a venda do imóvel, mas ao montante de imposto apurado a final na nota de liquidação referente ao ano de 2022.

Com efeito, o apuramento da mais valia obtida com a venda de imóvel encontra-se consagrado n.º 4 do artigo 10.º, mediante aplicação da correção monetária prevista no

artigo 50.º e da consideração de despesas e encargos definidos no artigo 51.º, todos do Código do IRS.

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. Sendo entendimento da AT que nas situações em que a alienação ocorre antes da entrada em vigor da mencionada Lei (7 de outubro de 2023), o crédito a amortizar já deve existir no momento da alienação do imóvel habitacional não destinado a habitação própria e permanente, ou dos terrenos para construção, e a amortização terá de ocorrer até aos 3 meses posteriores à entrada em vigor da Lei.

6. No caso em concreto, verificando-se que à data da alienação da habitação secundária o crédito para aquisição da habitação própria e permanente ainda não existia, uma vez que a alienação ocorreu em fevereiro de 2022 e a aquisição só veio a ocorrer em março de 2022, não terá aplicação ao caso a norma de exclusão tributária dos ganhos provenientes da alienação da habitação secundária.

Assim, não poderá a requerente beneficiar da exclusão tributária consagrada no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.