

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Alienação de imóvel não destinado a habitação própria e permanente - Exclusão de tributação dos ganhos obtidos pelo artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06/10
Processo:	25607, com despacho de 2024-04-30, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Pretende o requerente que lhe seja prestada Informação Vinculativa sobre a possibilidade de exclusão de tributação do ganho obtido com a alienação de um imóvel herdado, no caso de o valor de realização ser aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à sua habitação própria e permanente.

FACTOS

Pelo falecimento da sua mãe, ocorrido em janeiro de 2023, o requerente herdou um imóvel - fração autónoma que identifica.

Em fevereiro de 2023 alienou o imóvel conforme escritura que junta e, em março desse mesmo ano, aplicou parte do produto dessa alienação para liquidação de todo o capital em dívida do empréstimo contraído para aquisição da sua habitação própria e permanente, conforme documentação junta.

Questiona se o montante utilizado na liquidação do empréstimo contraído para a aquisição da sua habitação própria e permanente poderá ficar excluído de tributação.

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, 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:

- o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja aplicado na amortização do capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes; (redação inicial)
- 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 superior ao capital em dívida no crédito à habitação contraído para a aquisição de imóvel destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, o valor remanescente é sujeito a tributação de acordo com as disposições gerais do Código do IRS." (redação inicial)

5 - De acordo com o disposto no 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 - Assim, entende-se que o requerente reúne os pressupostos exigidos pelas normas supra referidas, podendo, assim, beneficiar da exclusão de tributação dos ganhos, na parte em que o produto da realização obtido pela alienação do imóvel herdado não destinado a sua habitação própria e permanente foi aplicado na amortização do empréstimo contraído para aquisição da sua habitação própria e permanente, sendo, o valor que exceda, tributado como mais-valia pelas regras gerais do Código do IRS.

7 - No caso, tendo o requerente alienado o imóvel herdado pelo montante de 8x.xxx,00 (supondo que não existia qualquer valor a amortizar referente a empréstimo que tivesse sido contraído para a respetiva aquisição) e tendo aplicado o montante de 1x.xxx,00 na liquidação do empréstimo contraído para a aquisição do imóvel destinado à sua habitação própria e permanente, será tributada a mais-valia proporcional ao valor não aplicado.

8 - Quanto ao documento comprovativo da amortização do capital em dívida referente do crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente que poderá ser exigido pela AT, nos termos do n.º 3 do artigo 50.º, entende-se que o documento bancário apresentado (declaração emitida pelo Banco X) efetua essa comprovação.

9 - Aquando da entrega da Declaração de Rendimentos Modelo 3, do ano de 2023, deverá a requerente entregar o anexo G, com o preenchimento dos Quadros 4 e 19.