

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 venda em imóvel propriedade do cônjuge que constitui HPP do agregado familiar - Programa Mais Habitação

Processo: 25626, 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 é proprietário de um imóvel que herdou e reconstruiu, com alterações registadas em 2009, o qual constituiu a sua habitação própria e permanente até 2015. Neste ano, após o casamento, alterou o respetivo domicílio fiscal para o imóvel que constituía a habitação própria e permanente do seu cônjuge, situado em XXX, que se mantém desde essa altura habitação permanente do agregado familiar. Solicita esclarecimentos sobre se, com base no disposto no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, em caso de alienação do imóvel destinado a habitação que foi a sua habitação própria e permanente até ao ano de 2015, descrito na matriz predial urbana com o artigo XXX, da União de Freguesias de XXX - Concelho de XXX - Distrito de XXX, poderá aplicar o produto de realização (deduzido do capital em dívida) na amortização do empréstimo contraído para aquisição do prédio descrito na matriz predial urbana com o artigo XXX - fração X, da freguesia de XXX - Concelho de XXX - Distrito de XXX, propriedade do seu cônjuge, 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 (Autoridade Tributária e Aduaneira) 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:

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; (Redação da Lei n.º 82/2023, de 29

de dezembro).

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." (Redação da Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro).

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 não destinado a sua habitação própria e permanente, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel, seja aplicado na amortização do capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria e permanente do seu agregado familiar, em imóvel da titularidade do seu cônjuge, sendo tributado como mais-valia pelas regras gerais do Código do IRS o valor que exceda.

7 - De acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, a AT pode exigir que os sujeitos passivos apresentem documentos comprovativos relativamente à aplicação do valor de realização do imóvel alienado na amortização do empréstimo da habitação própria e permanente.