

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Exclusão de tributação dos ganhos obtidos com a alienação de imóvel não destinado a habitação própria e permanente - Artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06/10 (Programa Mais Habitação)
Processo:	25627, com despacho de 2024-04-30, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	O requerente solicita 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, em novembro de 2022, procedeu à alienação de um imóvel destinado a habitação, o qual não era a sua habitação própria e permanente, nem do seu agregado familiar, com o objetivo de reduzir a sua dívida bancária, primeiro com a liquidação do empréstimo desse imóvel e, depois, com a utilização do remanescente na amortização da dívida existente referente ao crédito à habitação da sua habitação própria e permanente, o que efetuou em maio de 2023.

O requerente, quando entregou a declaração de rendimentos do ano de 2022, teve de declarar a alienação do imóvel nos termos das normas então vigentes.

Tendo conhecimento da publicação da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, questiona qual o procedimento que deverá seguir para aproveitar do regime de exclusão de tributação dos ganhos derivados da alienação que efetuou, previsto no n.º 1 do artigo 50.º daquele diploma.

### 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:

a) 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)  
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 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 e, de acordo com o disposto no n.º 5 "Nas transmissões efetuadas até à data da 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."

6 - Considerando que a alienação e a amortização da dívida do empréstimo para a aquisição do imóvel destinado a habitação própria e permanente ocorreram ambas antes da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, o Ofício-Circulado n.º 20266/2024 de 23 de fevereiro, esclarece expressamente esta questão ao referir no Ponto II - 10 - alínea c) que "Nos casos de transmissões efetuadas entre 01-01-2022 e a data da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, a aplicação do valor de realização (deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel), pode ter ocorrido nesse intervalo de tempo, ou pode ocorrer até três meses após a referida data da entrada em vigor da lei".

7 - Assim, reunindo o requerente os pressupostos exigidos pelas normas supra referidas, poderá 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 a sua habitação própria e permanente, sendo tributado como mais-valia pelas regras gerais do Código do IRS o valor que exceda.

8 - Para regularização da situação, diz-nos o Ponto I - 3 do Ofício-Circulado n.º 20262/2023, de 27 de novembro, que "Neste contexto, considerando o caráter retroativo do regime, a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, deve ser considerada fundamento para apresentação de declaração de rendimentos modelo 3, de substituição, no prazo previsto no n.º 2 do artigo 140.º do Código do IRS, isto é, 2 (dois) anos a contar do termo do prazo legal para a entrega da declaração ou, no mesmo prazo, para apresentação de reclamação graciosa nos termos daquele artigo, ou seja, em regra, o prazo referido decorre até final do mês de junho de 2025."

9 - Optando pela entrega de declaração de substituição do ano de 2022, deverá o requerente apresentar o Anexo G, onde assinalará os Quadros 4 e 19 (no qual colocará, entre outra informação, o valor da amortização do empréstimo do imóvel alienado e o valor e a data da amortização do capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente).

E, 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, após a entrega da declaração de rendimentos de substituição.