

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de habitação secundária - aplicação na amortização de empréstimo contraído para aquisição de HPP após 06/10/2023 - Lei Mais Habitação
- Processo: 25695, com despacho de 2024-12-30, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à aplicação 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, na situação que abaixo deixa descrita:
- É comproprietário (com a esposa) de um apartamento, que foi habitação própria e permanente dos mesmos durante alguns anos. Quando saíram do imóvel não o conseguiram vender, tendo o mesmo sido arrendado até ao momento presente;
 - Não são proprietários de mais nenhum imóvel;
 - Vão adquirir nova casa nos próximos meses, pelo que irão proceder à venda do apartamento para utilizar parte do valor de realização nesta compra e contrair empréstimo bancário.
- Pretende saber se poderá aplicar o valor de realização para amortizar o empréstimo a contrair com a aquisição do novo imóvel que se destinará à habitação própria e permanente, de modo a poder beneficiar da exclusão de tributação em IRS.

FACTOS

Para efeitos de apreciação e de acordo com os elementos constante do sistema informático da AT, relevam os seguintes elementos:

- O sujeito passivo consta como locador da fração autónoma designada pela letra "G" do artigo matricial 16xx/U/xxxxxx;
- Consta ainda como locatário da fração autónoma designada pela letra "B" do artigo matricial 20xx/U/xxxxxx;
- Tem como domicílio fiscal, desde 2023-07-07, a morada no imóvel do qual é locatário (inquilino);
- Não se verifica na presente data que o requerente tenha adquirido ou alienado um qualquer imóvel, em data posterior à submissão do presente pedido de informação.

INFORMAÇÃO

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. Mais importa dizer que, destinando-se o regime a agilizar situações relativas às dificuldades existentes no cumprimento de créditos existentes, o capital em dívida a amortizar terá de dizer respeito a contrato de crédito à habitação própria e permanente, do sujeito passivo e seu agregado familiar, ou seus descendentes, existente à data da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 06/10.

6. Assim, para poder aplicar o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel, na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente, de modo a beneficiar da exclusão da respetiva tributação em mais-valias, é necessário que esteja em causa contrato de crédito celebrado antes da entrada em vigor da lei - no caso, até 2023/10/06 -, e que essa amortização seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização.

7. Face ao exposto, e não estando o contrato de crédito à habitação própria e permanente constituído, não pode a situação descrita beneficiar do regime de exclusão tributária, prevista no artigo 50º da Lei n.º 56/2023, de 06/10.