

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Cessão de posição contratual - Tributação ao abrigo do Programa Mais habitação (Lei nº 56/2023, de 06/10)
- Processo: 25722, com despacho de 2025-09-15, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa relativamente à situação que descreve:
- No ano de 2020 "comprou" um apartamento ainda em planta, posição que cedeu onerosamente a 3ª pessoa em outubro de 2023;
 - Equaciona amortizar a importância recebida com a cedência no empréstimo da sua Habitação Própria e Permanente (HPP);
 - Assim, questiona se o montante recebido com a cedência de posição contratual, e aplicado na amortização do empréstimo da HPP, está excluído de tributação em IRS, ao abrigo do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (conhecida como Lei do Programa Mais Habitação).

INFORMAÇÃO

1. A questão colocada pela requerente prende-se com a possibilidade, ou não, da cedência onerosa de posição contratual, em contrato de promessa de compra e venda de fração habitacional, poder beneficiar da disposição legal constante do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, ficando excluída de tributação em sede de IRS.
2. O n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, prevê uma exclusão de tributação para os ganhos provenientes da transmissão onerosa de terrenos para construção ou imóveis habitacionais, não destinados a HPP do sujeito passivo ou do seu agregado, desde que cumpridas algumas condições cumulativas:
 - A aplicação do valor de realização (deduzido da amortização do empréstimo para aquisição do imóvel alienado), na amortização de capital em dívida em crédito habitação destinado a HPP do sujeito passivo, do seu agregado familiar ou dos seus descendentes; e
 - Que tal aplicação ocorra num prazo de 3 meses contados da data da realização ou da data de entrada em vigor da lei, no caso de transmissões anteriores à essa data.
3. Prevê-se ainda, no n.º 2 do artigo 50.º da citada Lei, a tributação do valor remanescente, se o valor de realização (deduzido da amortização do empréstimo para aquisição do imóvel alienado) for superior ao capital em dívida no empréstimo relativo a HPP em que se pretende aplicar, e, no n.º 3, que a AT possa exigir a apresentação de documentos comprovativos da aplicação do referido valor de realização.
4. Nos termos do n.º 4 deste artigo 50.º, este regime tem uma aplicação retroativa a transmissões efetuadas desde 01.01.2022, e também limitada no tempo, ou seja, a transmissões efetuadas desde aquela data e até 31.12.2024, sendo, por isso, um regime temporário, transitório.
5. Dos documentos juntos ao pedido consta Contrato Promessa de Compra e Venda

("CPCV"), celebrado a julho de 2020, em que a ora requerente prometeu adquirir à entidade ABC a futura fração autónoma que vier a corresponder ao apartamento de tipologia T2, situado no piso X, destinado a habitação, do prédio urbano composto por parcela de terreno, sito na Avenida ..., em L....

6. Mais prevê a clausula do CPCV, sob a epigrafe "cessão de posição contratual", que a promitente compradora poderá ceder a sua posição no contrato mediante autorização prévia e escrita da promitente vendedora.

7. Do processo consta, também, contrato de cessão de posição contratual, celebrado em outubro de 2023, entre a requerente e N...., relativamente ao bem supra identificado.

8. Ora, prevê a lei portuguesa a possibilidade de, num contrato com prestações recíprocas (contrato sinalagmático), uma das partes (cedente) ceder a um terceiro (cessionário) a sua posição contratual (conforme artigo 424.º do Código Civil). Para que uma determinada parte num contrato possa ceder a sua posição contratual a um terceiro, impõe-se que a outra parte consinta na cessão da posição contratual, antes ou depois do contrato.

9. E ao transmitir-se para o cessionário a posição num contrato, transmitem-se também os direitos e obrigações do cedente, derivados do contrato: a cessão da posição contratual modifica as partes no contrato (modificação subjetiva), mas não o clausulado contratual.

10. Assim, o regime aplicável à cessão da posição contratual, no que se refere à transmissão, capacidade de dispor e receber, falta e vícios da vontade, é o do contrato em que a cessão se integra (conforme artigo 425.º do Código Civil). A cessão da posição contratual é, pois, um verdadeiro contrato, pelo qual alguém cede a um terceiro a sua posição num contrato que havia celebrado com outrem.

11. Pode, pois, concluir-se que, no caso em apreço, pela cessão de posição contratual no CPCV foram transferidos os direitos e obrigações do CPCV, da ora requerente para outra pessoa, antes da escritura definitiva.

12. Ou seja, a cessão de posição contratual consistiu no promitente comprador se "libertar" do contrato antes da entrega do imóvel, o que ocorreria com a celebração de escritura definitiva de compra e venda do imóvel. Pelo que, em momento algum, o cedente se tornou o proprietário efetivo do imóvel.

13. Assim sendo, não detendo a propriedade plena (parcial ou total) do imóvel, não pode beneficiar da exclusão de tributação a que supra se deixa feita referência.