

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Lei Mais Habitação - Alienação de terreno para construção e aplicação na amortização de crédito bancário em dívida
- Processo: 25742, com despacho de 2024-05-10, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à tributação em IRS da situação que abaixo deixa descrita:
- Tem contratualizado três créditos num Banco sobre a sua habitação própria e permanente, a saber:
 - 1.º Crédito habitação - para aquisição da habitação em 2008;
 - 2.º Crédito habitação - para recuperação da habitação em 2008, uma vez que na data de aquisição não estava habitável, tendo sido emitida licença na data do término das obras;
 - 3.º Crédito Home equity isolado - aquisição de bens de consumo em 2019, para realizar mais melhorias na habitação. Atendendo já existir um crédito para obras, este crédito teve de figurar com esta característica.
 - Em 2023 vendeu um terreno para construção.

Assim, atendendo ao disposto na norma transitória em matéria fiscal prevista no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (comumente designada por "Programa Mais Habitação"), questiona se o montante que resultou da venda do terreno para construção pode ser aplicado na amortização do 3.º Crédito Home equity isolado, ou, em alternativa se o montante pode ser aplicado no 2.º Crédito destinado à recuperação da habitação própria e permanente.

Questiona ainda se no cálculo das mais-valias, resultante da venda do terreno para construção, é considerado como valor de aquisição aquele sobre o qual foi liquidado o IMT (valor inferior por resultar de uma insolvência) ou o maior dos dois valores na altura da venda (valor patrimonial ou o valor de aquisição).

FACTOS

Por consulta ao sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), verifica-se o seguinte:

- Em abril de 2008, por escritura de compra e venda realizada na Conservatória do Registo Predial, adquiriu um imóvel que constituiu a sua habitação própria e permanente (HPP), pelo montante de 1xx.xxx,00;
- Em dezembro de 2023, por escritura de compra e venda realizada no Cartório Notarial, alienou 50% de um terreno para construção.

INFORMAÇÃO

1. Como ponto prévio, importa esclarecer que a presente informação é prestada unicamente para a situação tributária do requerente, designadamente quanto à possibilidade de amortização resultante da alienação de 50% do terreno para construção, porquanto foi este o sujeito passivo identificado no momento da submissão

informática do pedido.

2. A questão coloca-se quanto à possibilidade de amortizar o 3.º Crédito Home equity isolado ou, em alternativa, o 2.º Crédito destinado à recuperação da habitação, com o montante obtido com a alienação do terreno para construção, atendendo ao disposto na norma transitória em matéria fiscal prevista no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

3. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, são excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que, cumulativamente, cumpram as condições previstas nas alíneas a) a f) da norma.

4. No entanto, com a publicação da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que aprovou medidas no âmbito da habitação, ficou estabelecido na norma transitória em matéria fiscal, prevista no n.º 1 do artigo 50.º, que são excluídos de tributação em IRS os ganhos provenientes da transmissão onerosa de terrenos para construção, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições: i) o valor da realização seja aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes, e ii) a amortização seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização.

5. Ainda no âmbito da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que procedeu a diversas alterações legislativas e aprovação de novas normas, com grande impacto em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), designadamente em sede de determinação dos rendimentos da Categoria G, foram introduzidas clarificações pela Lei de Orçamento do Estado para 2024 (Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro), através de alteração ao artigo 50.º daquela Lei n.º 56/2023, e, em paralelo, sancionados entendimentos através dos Despachos do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais n.ºs 6/2024-XXIII, de 12 de janeiro, e 69/2024 - XXIII, de 20 de fevereiro, os quais foram vertidos no ofício circulado n.º 20266, de 23 de fevereiro de 2024.

6. No que respeita à matéria em apreço, pode ler-se no Ofício Circulado n.º 20266, de 23 de fevereiro de 2024, designadamente no seu Ponto II, com a epígrafe "Novo regime, temporário, de exclusão de tributação de mais-valias obtidas com a alienação de imóvel Não destinado a HPP (n.ºs 1 a 5 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)", o que em seguida se transcreve:

"10. Os n.ºs 1 a 5 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, preveem uma exclusão de tributação, aplicável aos ganhos relativos a transmissões onerosas realizadas entre 01.01.2022 e 31.12.2024, de terrenos para construção ou imóveis habitacionais, não destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado, desde que cumpridas algumas condições cumulativas, designadamente:

i) 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 habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes (tendo a Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro, que aprova o Orçamento do Estado para o ano de 2024, clarificado, entre outras situações, que aqui se inclui igualmente o agregado familiar do sujeito passivo); e

ii) 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 a essa data.

11. No que se refere a este regime de exclusão, entende-se que:

a) Os ganhos de mais-valias objeto de exclusão tributária, podem advir da venda de um ou mais terrenos para construção e de um ou mais imóveis habitacionais, assim como

da transmissão de parte ou da totalidade desses imóveis, e, cumulativamente, de ambos os tipos de imóveis previstos na norma (terrenos para construção e imóveis habitacionais);

b) Não obstante o n.º 2 do referido artigo 50.º se referir especificamente a "crédito à habitação contraído para a aquisição do imóvel", deve entender-se que o legislador não pretendeu efetuar qualquer restrição à regra enunciada no n.º 1 do mesmo artigo, pelo que é admissível a amortização de qualquer "crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente";

c) O valor de realização de um imóvel alienado (ou vários) pode ser repartido na amortização de créditos à habitação destinados à HPP de vários beneficiários elegíveis;

d) Nos casos das transmissões efetuadas entre 01.01.2022 e a data de 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 aquisição do imóvel), pode ter ocorrido nesse intervalo de tempo, ou pode ocorrer até três meses após a referida data de entrada em vigor da lei;

e) Em caso de aplicação parcial do valor de realização (por opção do sujeito passivo ou por o valor do crédito ser inferior), a exclusão aplica-se apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor aplicado (em moldes similares ao previsto no n.º 9 do artigo 10.º do Código do IRS), não sendo o sujeito passivo obrigado à aplicação total do valor de realização, para que possa aplicar-se a exclusão, tendo esta regra sido igualmente clarificada pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro;

f) Considerando que, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 50.º em apreço, uma das condições para que ocorra a exclusão de tributação é a amortização ser "concretizada num prazo de três meses contados da data de realização", e que, o n.º 4 do mesmo artigo, prevê que o regime se aplica "às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024", a amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel e a aplicação do valor de realização (eventualmente deduzido de tal empréstimo), podem, no limite, ser efetuadas até março de 2025."

7. Assim, resultando da clarificação plasmada no Ofício-Circulado que é admissível a amortização de qualquer "crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente", importa, então, saber se o produto da venda do terreno para construção poderá ser aplicado no 3.º Crédito ou, em alternativa, no 2.º Crédito.

8. Resulta da petição que o 3.º Crédito designado por "Home equity isolado", que foi contratualizado em 2019, destina-se à aquisição de bens de consumo e, embora o requerente declare que o mesmo serviu para realizar melhorias na habitação, não é possível inferir que o mesmo está associado a um "crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente". Consequentemente, não poderá ser considerado para efeitos de amortização com o valor resultante da alienação do terreno para construção.

9. Relativamente ao 2.º Crédito habitação, contratualizado em 2008, para recuperação da habitação, e considerando que este financiamento foi contratualizado como crédito à habitação destinado à realização de obras do imóvel destinado a habitação própria e permanente (o requerente declara na petição que "na data de aquisição o imóvel não estava habitável tendo sido emitida licença na data do término das obras"), mas não juntou os documentos comprovativos do crédito obtido, tem-se que a amortização do crédito com o valor resultante da alienação de 50% do terreno para construção, em 2023, é excluída de tributação.

10. Por último, informa-se que estabelece o n.º 1 do artigo 46.º do Código do IRS, que o valor de aquisição de imóvel adquirido a título oneroso, se considera o que tiver servido para efeitos de liquidação do imposto municipal sobre as transações onerosas de imóveis (IMT).