

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Lei Mais Habitação - Alienação onerosa de habitação secundária e aplicação na amortização de crédito bancário sobre imóvel que não constitui HPP

Processo: 25748, com despacho de 2025-07-21, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de aplicar o valor de realização de imóvel não destinado a habitação própria e permanente (HPP) na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a HPP do sujeito passivo, ao abrigo do previsto no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06/10. Esclarece o seguinte:

- Em 1999 adquiriu com os pais (50 % o próprio e 50% os seus pais) um apartamento no valor de 9.xxx.000\$00. Entretanto, em 2004, o seu pai faleceu e, sendo filho único, parte dos 50 % desta casa foi herdada pelo próprio e pela sua mãe;
- Em outubro de 2023 venderam o imóvel, pelo valor de 1xx.000€, com o objetivo de proporcionar ao requerente maior capacidade de financiamento na compra de uma nova habitação na Madeira e de abater o empréstimo bancário, obtido no ano de 2007 e de que é ainda devedor, para a aquisição, à data, de habitação própria e permanente, sito em Lisboa;
- Atualmente a sua residência fiscal é na Madeira, onde trabalha e vive, juntamente com a sua família, num apartamento arrendado;

Assim, de acordo com as novas medidas fiscais inseridas no pacote mais habitação, previsto na Lei nº 56/2023, de 06/10, pretende saber:

- Se o próprio e a mãe podem aplicar todo o valor da venda obtido com a alienação da segunda habitação, na amortização do seu único empréstimo obtido para financiar aquisição de HPP, no prazo de 3 meses, e assim excluir de tributação o ganho obtido com a venda da segunda casa mesmo não sendo o imóvel a sua HPP no momento presente; e
- No caso de não poder beneficiar da exclusão de tributação em IRS, se pode solicitar esse regime para compra de nova HPP localizada na Madeira.

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, que podem ser consultados no Portal das Finanças.
3. O artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, posteriormente alterado pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro - Lei do Orçamento do Estado para 2024, que contém uma norma transitória em matéria fiscal, veio, através do disposto no seu n.º 1 e n.º 4, 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 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.
- c) A transmissão seja realizada entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.

4. Nas transmissões efetuadas até à 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.

5. Atendendo ao conceito de residência permanente que se entende como correspondendo ao local onde se tem centrada a vida doméstica com estabilidade e por forma duradoura, o local onde se pernoita, se tomam as refeições, se recebem familiares e amigos, onde, em suma, se tem constituído o lar com todo o ritual e laços que lhe estão associados e lhe são próprios. E são traços constitutivos e indispensáveis da residência permanente, a habitualidade, a estabilidade e a circunstância de constituir o centro da organização da vida doméstica. É de concluir que o imóvel localizado em Lisboa não é a sua HPP.

6. Assim, ainda que se possa verificar a alienação de um imóvel habitacional não destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo (habitação secundária), certo é que o valor de venda obtido não seria aplicado na amortização de crédito à habitação que constituía a habitação permanente/domicílio fiscal do sujeito passivo, uma vez que o seu domicílio fiscal é na Madeira, em imóvel arrendado, tal como o próprio deixa referido.

7. Nesta conformidade, não teria aplicação ao caso a norma transitória estabelecida na Lei n.º 56/2023, de 06/10, no seu artigo 50.º, que refere, expressamente que, o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel, terá que ser aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes, o que não é o caso.

8. No que concerne à exclusão tributária, por via do reinvestimento, nos termos do estabelecido no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, podem ser 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, cumpridos todos os requisitos legais ali estabelecidos.

9. Assim, para que se possa considerar um qualquer montante como reinvestido, terá, desde logo, o imóvel que originou as mais-valias que corresponder ao domicílio fiscal e, simultaneamente, constituir a habitação própria e permanente do sujeito passivo.

10. Ora, atendendo a que o imóvel alienado não constituía a habitação própria e permanente do sujeito passivo, mas habitação secundária, não terá aplicação a exclusão consagrada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, ou seja, não pode ser qualificado como reinvestimento.

11. Em conclusão, não pode o sujeito passivo beneficiar da exclusão tributária, quer ao abrigo do artigo 50º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, quer pelo previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.