

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de imóvel destinado a habitação secundária - Aplicação na aquisição de habitação própria e permanente do dependente - Inaplicabilidade do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro
- Processo: 25750, com despacho de 2024-05-24, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: A requerente pretende que lhe seja prestada Informação Vinculativa sobre a possibilidade de aplicação da disposição constante do n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro - exclusão de tributação do ganho obtido com a alienação de um imóvel não destinado a habitação própria e permanente -, no caso de o valor de realização ser aplicado na aquisição de imóvel destinado a habitação própria e permanente de descendente.

### FACTOS

Em junho de 2023, a requerente e o cônjuge alienaram um imóvel destinado a segunda habitação e decidiram doar parte desse valor à sua filha com a finalidade de esta efetuar parte do pagamento do preço de imóvel destinado a habitação própria e permanente que adquiriu ainda em junho de 2023, conforme escritura de compra e venda com mútuo anexa.

Solicita esclarecimentos sobre se os ganhos decorrentes da alienação do imóvel destinado a segunda habitação podem ficar (em parte) excluídos de tributação com base no disposto no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

### 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, posteriormente alterado pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro - Lei do OE/2024, 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, 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.

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 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."

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.

6 - O objetivo da medida consagrada no n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, foi o de facilitar aos cidadãos o cumprimento das obrigações financeiras decorrentes dos empréstimos contraídos para a aquisição de imóveis destinados a habitação própria e permanente, face à subida das taxas de juro e da inflação. O objetivo não foi fomentar a aquisição de imóveis, nem a assunção de mais dívida relacionada com a respetiva aquisição.

7- Como tal, no n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, é referido expressamente, na parte respeitante à exclusão de tributação dos ganhos derivados da alienação de um imóvel, que o valor de realização do imóvel transmitido tem que ser 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.

8 - Assim, entende-se que a situação referida pela requerente cai fora do âmbito de aplicação da norma de exclusão de tributação prevista nos n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, porquanto o produto da alienação do imóvel de segunda habitação não se destinou à amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria e permanente da sua descendente mas sim ao pagamento de parte do preço da aquisição de um imóvel destinado a habitação própria e permanente, o que, claramente, extravasa quer a letra, quer o espírito da lei.