

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Programa Mais Habitação - Alienação de 2ª habitação e aplicação na amortização de empréstimo em dívida de imóvel que vai afetar a HPP no prazo de 3 meses
- Processo: 25814, com despacho de 2024-07-22, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à aplicação da exclusão de tributação por aplicação na amortização de crédito em dívida, prevista no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, na situação que abaixo deixa descrita:
- Em janeiro de 2022 alienou um imóvel como segunda habitação e em março de 2022 utilizou o dinheiro da alienação para amortizar o empréstimo que tinha de uma outra segunda habitação não permanente e que, não sendo ainda a habitação própria e permanente, irá passar a ser no imediato.
 - Perante o artigo 50.º da referida lei, considera estar a cumprir o disposto na alínea b) do n.º 1, pois a amortização ocorreu no prazo inferior a 3 meses da data de realização.
 - Apesar de não estar a cumprir, no momento presente, a condição prevista na alínea a) do n.º 1, considera que a mesma se verificará se afetar no imediato o imóvel a habitação permanente.
- Desta forma, pretende que a mudança, a efetuar no imediato, da morada fiscal como habitação própria e permanente para o imóvel sobre o qual efetuou a amortização do empréstimo com o resultado da mais-valia da alienação de outro imóvel, possa usufruir da aplicabilidade deste artigo 50.º, ficando os ganhos obtidos com a mais-valia excluídos de tributação em sede de IRS.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do regime especial aplicável às mais-valias previsto no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro (Disposições transitórias e finais), 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 ou dos seus descendentes;
- b) A amortização referida na alínea anterior seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização.
- c) O disposto nos números anteriores aplica -se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.

2. 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.

3. Ora, no caso, 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 a amortização ocorreu em crédito de uma outra habitação secundária, e não no capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes, como consta da Lei.

4. Termos em que não será aplicável, ao caso em apreço, a norma transitória estabelecida no n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, ainda que venha no momento presente afetar o imóvel como sua habitação própria e permanente.