

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de imóvel não afeto a HPP - Exclusão de tributação por aplicação na amortização de empréstimo bancário de HPP - contagem do prazo de 3 meses
- Processo: 26006, com despacho de 2025-06-25, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente obter 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 2x/novembro/2023 vendeu uma habitação secundária e irá utilizar parte do valor da venda para amortizar a totalidade do empréstimo de que é titular referente a financiamento de HPP.
 - No dia 1x-02-2024 dirigiu-se à instituição bancária para concretizar a amortização pretendida. No entanto, obteve a informação que o processo só seria concretizado no prazo de 10 dias. Ou seja, apesar de o pedido de amortização ter sido solicitado no prazo de 3 meses a contar da venda, a mesma só se veio a efetivar no dia 2x-02-2024, depois de decorridos 3 meses após a escritura da venda da casa secundária.
 - Assim, pretende esclarecimento relativamente ao momento em que deve considerar a amortização efetuada, se:
 - . quando se inicia o processo (momento em que o cliente dá instrução à instituição bancária); ou,
 - . quando a amortização ocorre efetivamente.

INFORMAÇÃO

1. A Lei n.º 56/2023, de 6/10, aprova medidas no âmbito da habitação, com o objetivo de garantir mais habitação, procedendo, para o efeito, a diversas alterações legislativas.
2. No que releva para a questão em análise, prevê o artigo 50º da referida norma o seguinte:

"1 - 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, 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."
3. A questão que se coloca é a de saber se a data da amortização a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 50.º da referida norma, é a data em que o sujeito passivo dá a ordem à entidade bancária para proceder à concretização da amortização do capital

em dívida no crédito à habitação ou se é na data em que a entidade bancária concretiza a amortização efetiva na conta bancária do contribuinte.

4. O prazo aqui em causa constitui um dos pressupostos de que depende o direito à exclusão de tributação, implicando o não cumprimento do mesmo a extinção do respetivo direito material.

5. Nessa medida, constitui um prazo de natureza substantiva, porquanto reporta-se ao período de tempo exigido para exercício de um direito material, tendo o seu decurso como consequência a extinção do respetivo direito.

6. Nestes termos, o cumprimento do referido prazo tem que se encontrar na disponibilidade do sujeito passivo, sendo por este controlável e não na disponibilidade de um terceiro, neste caso, a entidade bancária.

7. Se assim não for, o direito do contribuinte à exclusão de tributação poderá frustrar-se por facto que não lhe é imputável, mas sim a um terceiro.

CONCLUSÃO

Face ao exposto, informa-se que a data em que se deve considerar a amortização como concretizada para efeitos do cumprimento do prazo legal de 3 meses é a data em que o sujeito passivo comunica/emite ordem à entidade bancária para concretizar a amortização, tão cedo quando a mesma seja possível de concretizar, pelo que, tendo ocorrido a venda em 2x/11/2023 e a ordem de amortização emitida à instituição bancária em 1x/02/2024, está cumprido o prazo de 3 meses previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 50º da Lei 56/2023 de 06/10.