

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação de imóvel não destinado a HPP - Exclusão de tributação por aplicação na amortização de crédito bancário de HPP contraído após 7/10/2023 - Lei Mais Habitação

Processo: 26063, com despacho de 2024-11-25, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa, no âmbito do "Programa Mais Habitação", para a situação que descreve:

- Em setembro de 2022 procedeu à venda, pelo valor de 67.xxx,00, de ½ de um imóvel que havia adquirido, em março de 2017, pelo valor de 46.xxx,00, e que não constituía o seu domicílio fiscal;
- Em maio de 2024, em conjunto com o seu marido (casados em outubro de 2023, sob o regime de comunhão geral de bens), irão efetuar a escritura de compra de um imóvel a destinar a habitação própria e permanente de ambos, pelo valor de 23x.xxx,00, com recurso a crédito bancário em nome dos dois, no valor aproximado de 162.xxx,00;
- Concretamente, a questão coloca-se quanto a saber se a aquisição de habitação própria e permanente a efetuar em maio de 2024, irá, ou não, excluir de tributação a mais valia em sede de IRS, tendo em consideração o "Programa Mais Habitação".

FACTOS:

Da consulta efetuada ao sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), retira-se o seguinte:

- Em março/2017 a requerente procedeu à aquisição, no estado civil de solteira, pelo valor de 46.xxx,00, de ½ do artigo matricial urbano n.º 1234, fração "X", com o código de freguesia, "parte indivisa de bem exclusivamente para habitação própria e permanente em compropriedade no mesmo ato" e que, essa ½ do imóvel, foi alienada pela requerente, em setembro/2022, ainda no estado civil de solteira, pelo valor de 67.xxx,00.
- No Anexo G da competente declaração de rendimentos (IRS/2022), a requerente declarou a alienação onerosa efetuada, bem como manifestou a intenção de reinvestir o valor acima referido de 67.xxx,00.

INFORMAÇÃO:

1. Nos termos do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06/10 (Norma transitória em matéria fiscal), com as alterações introduzidas pela Lei n.º 82/2023, de 29/12 (Lei do Orçamento de Estado para 2024):

- 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 seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização.

- Nas transmissões efetuadas até à entrada em vigor da presente lei, a amortização acima referida tem de ser concretizada até três meses após a entrada em vigor da presente lei.

- O supra disposto aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.

2. Tendo em consideração que, no caso em apreço, a transmissão foi efetuada anteriormente à entrada em vigor da lei (7 de outubro de 2023), mais concretamente, em setembro de 2022, tem-se que a amortização a ocorrer excederia o prazo de 3 meses supra indicado. Mais acresce que, de acordo com a doutrina firmada, o crédito a amortizar já tinha de existir à data da entrada em vigor da lei, o que não aconteceu.

3. Assim, é de concluir que à situação descrita não se aplica a exclusão de tributação prevista no n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06/10.

4. Complementarmente, e tendo em consideração que o imóvel alienado não constituía, à data da respetiva alienação onerosa, a habitação própria e permanente da requerente, por não se localizar aí o seu domicílio fiscal, não se verifica o requisito primordial para uma situação de reinvestimento de habitação própria e permanente na aquisição de um outro imóvel com o mesmo destino, previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.