

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Lei Mais Habitação - Amortização de capital em dívida de HPP adquirida por descendente após 06/10/2023
- Processo: 26122, com despacho de 2024-12-13, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa relativamente à seguinte situação:
- Possui uma habitação secundária que tenciona alienar durante o ano de 2024, sendo o valor de realização dessa venda aplicado na amortização do crédito bancário da habitação própria e permanente da filha;
 - Questiona se o imóvel afeto à habitação própria e permanente da filha, tem de se encontrar na posse desta por um período mínimo de tempo. Esta dúvida surge porquanto a filha ainda se encontra em fase de adquirir a sua habitação própria e permanente, com recurso ao crédito bancário. Podendo, inclusivamente, até só conseguir concluir a aquisição e a obtenção do financiamento bancário depois de o ora requerente conseguir vender a habitação secundária.

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. Nomeadamente, o artigo 50.º, posteriormente alterado pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro - Lei do Orçamento do Estado para 2024, introduziu no seu n.º 1 uma norma transitória em matéria fiscal, concedendo o benefício da exclusão de tributação em IRS de ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóvel que não corresponda a habitação própria e permanente do alienante, desde que:

- a) o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a 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) O disposto aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.

2. Importa também ressaltar o nº 2 do artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10, que dispõe que sempre que o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel transmitido, for superior ao capital em dívida no crédito à habitação contraído para a aquisição do imóvel destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, o valor remanescente é sujeito a tributação de acordo com as disposições gerais do Código do IRS.

3. Por conseguinte, a aplicação do valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel, na amortização de capital em

dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria de descendente, permitirá a exclusão da respetiva tributação em mais-valias, desde que essa amortização seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização e que a transmissão do imóvel ocorra até 2024/12/31.

4. Mais importa dizer que, destinando-se o regime a agilizar situações relativas às dificuldades existentes no cumprimento de créditos existentes, o capital em dívida a amortizar terá de dizer respeito a contrato de crédito à habitação própria e permanente, do sujeito passivo e seu agregado familiar, ou seus descendentes, existente à data da entrada em vigor da Lei nº 56/2023, de 06/10.

5. Assim, para poder aplicar o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel, na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente de descendente, de modo a beneficiar da exclusão da respetiva tributação em mais-valias, é necessário que esteja em causa contrato de crédito celebrado antes da entrada em vigor da lei - no caso, até 2023/10/06 -, e que essa amortização seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização.

6. Ora, ocorrendo a aquisição de imóvel pela descendente apenas no ano de 2024, não pode beneficiar do regime de exclusão tributária.