

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de imóvel habitacional não destinado a HPP por permuta com outro imóvel que vai destinar a HPP - Lei nº 56/2023 (Programa Mais Habitação)
- Processo: 26200, com despacho de 2024-04-30, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à transmissão de imóvel habitacional não destinado a habitação própria e permanente, por via de permuta com outro imóvel habitacional, enquadrando a referida transmissão no âmbito do artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10, e em sede de categoria G do Código do IRS - mais valias. Para isso, esclarece:
- Que irá vender um apartamento que possui em C.....;
 - Que tenciona, ao abrigo dos números 1 e 2 do artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10, amortizar o capital em dívida que possui no empréstimo contraído para adquirir a habitação onde reside;
 - Refere que o negócio a realizar será feito por via de permuta por outro imóvel, imóvel esse de valor inferior;
 - Indica como valores relevantes a considerar um valor de realização de 17x.xxx,00, um valor do imóvel a receber de 15x.xxx,00, e uma amortização no crédito da sua habitação própria e permanente de 8x.xxx,00;
 - Questiona, assim, qual o valor a considerar pela Autoridade Tributária em termos de tributação, num cenário onde, em troca do seu imóvel, ao qual será atribuído um valor de 17x.xxx,00, planeia receber um imóvel no valor de 15x.xxx,00, com o remanescente de 2x.xxx,00 a ser pago em numerário.

INFORMAÇÃO

Na situação em análise temos um contribuinte que pretende ser esclarecido quanto ao enquadramento de uma permuta de bens imóveis para fins habitacionais no âmbito do regime avulso e temporário, relativo à exclusão de tributação de mais valias, previsto nas disposições transitórias e finais da lei nº 56/2023, de 06/10 - artigo 50º, regime esse que permite a possibilidade de aplicação dos ganhos obtidos na venda de terrenos para construção e imóveis habitacionais não destinados à habitação própria e permanente dos sujeitos passivos e seu agregado familiar, na amortização do capital em dívida em crédito destinado à habitação própria e permanente do sujeito passivo e seu agregado.

A análise da presente questão remete-nos para a compreensão daquilo que são normas avulsas e, em contraponto, aquilo que são normas sistematizadas, bem como uma análise ao negócio jurídico de permuta e o seu enquadramento em termos fiscais.

1. Dispõe o nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, logo na sua introdução:

"São excluídos da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:";

2. Dispõe, por seu lado, o nº 1 do artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10:

"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:";

3. Mais acrescenta o nº 4 do artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10, que:

"O disposto nos números anteriores aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.";

4. Então, no Código do IRS temos o regime geral de exclusão de tributação em sede de mais valias, e na Lei nº 56/2023, de 06/10, temos um regime avulso - porque não sistematizado, e temporário;

5. Importante será considerar que, em tudo o que for omissivo, o regime avulso deverá ser complementado pelo regime geral, incluindo-se aqui todas as normas relativas à tributação em sede de mais valias previstas no Código do IRS, bem como demais normas tributárias aplicáveis;

6. Ora, a primeira questão a dirimir é se a permuta de bens imóveis habitacionais configura uma transmissão para efeitos de aplicação do regime previsto no artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10;

7. O regime previsto na Lei nº 56/2023, de 06/10, embora restrinja os objetos de transmissão aos terrenos para construção e imóveis habitacionais, não difere do regime geral pois que a permuta de bens imóveis consiste na transmissão onerosa e recíproca, de direitos reais sobre dois, ou mais, bens imóveis, aplicando-se à mesma as normas relativas à compra e venda, atento o disposto no artigo 939º do Código Civil.

8. Por esse motivo, esse é um negócio jurídico previsto no Código do IMT - na alínea b) do nº 5 do artigo 2º;

9. Em paralelo, o Código do IRS, no seu artigo 44º, estipula que para efeitos de determinação dos ganhos sujeitos a IRS, considera-se valor de realização, no caso de troca (leia-se, permuta), o valor atribuído no contrato aos bens ou direitos recebidos, acrescidos ou diminuídos, um ou outro, da importância em dinheiro a receber ou a pagar;

10. Será assim, de concluir, que uma permuta de bens imóveis habitacionais configura uma transmissão para efeitos do regime avulso, e temporário, de exclusão de tributação de mais valias em sede de IRS previsto no artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10;

11. E como já percecionado no ponto 9, o valor de realização, em caso de permuta, é o valor atribuído no contrato ao bem recebido, acrescido do dinheiro a receber, isto nos casos em que o bem recebido seja de valor inferior ao bem entregue na permuta efetuada;

12. Por conseguinte, a alínea a) do nº1 do artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10 prevê que "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;"

13. Mais acrescenta o nº2 da dita norma que "sempre que o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para 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.";

14. Então, no caso de uma transmissão efetuada com recurso a permuta, o benefício do regime previsto no artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10, só é possível por via da utilização do excedente em dinheiro obtido por complemento ao terreno para construção ou imóvel habitacional recebido, e de valor inferior ao entregue;

15. Que, no caso em concreto, é um valor de 2x.xxx,00;

16. Pois que o imóvel a receber em troca (no valor de 15x.xxx,00), não permite, materialmente, uma amortização do empréstimo em dívida (e nem é isso que se pretende);

17. Considerando, assim, o teor do nº2 do artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10, feita apenas uma amortização no valor de 2x.xxx,00, a mais-valia excluída da tributação será apenas a proporcional a este valor, sendo objeto de tributação a mais-valia na parte correspondente aos restantes 15x.xxx,00, valor que, em termos efetivos, permanecerá na esfera do contribuinte (como consta da norma: "o valor remanescente é sujeito a tributação de acordo com as disposições gerais do Código do IRS");

18. E, de tudo o que já foi dito, também se poderá concluir que o recurso a quaisquer outros valores em dinheiro para a amortização da dívida, externos ao negócio jurídico realizado, não releva para efeitos da exclusão de tributação de mais valias, prevista no regime do artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10.

CONCLUSÃO

O regime avulso e temporário, previsto no artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10, não exclui a venda de imóvel habitacional não destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo e seu agregado familiar realizada através de negócio jurídico de permuta de direitos reais sobre bens imóveis.

No entanto, a exclusão de tributação aí prevista só é possível nos casos em que, da operação de permuta realizada, resultar excedente em dinheiro a favor do permutante que pretenda beneficiar do regime, no limite desse mesmo excedente, e na parte da mais-valia correspondente a esse valor, não sendo de considerar a inclusão de quaisquer outros valores em dinheiro, estranhos ao negócio de permuta efetuado.