

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: VENDA DE IMÓVEL AFETO À ATIVIDADE DE ALOJAMENTO LOCAL E ARRENDAMENTO HABITACIONAL - APLICAÇÃO DO REGIME AVULSO DE EXCLUSÃO PREVISTO NO ARTIGO 50º DA LEI 56/2023 DE 06/10 (PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO)

Processo: 26246, com despacho de 2024-07-21, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à futura venda de imóvel, anteriormente afeto à atividade de alojamento local e agora afeto a arrendamento habitacional, nomeadamente o enquadramento da referida situação em sede de mais-valias.

Em termos resumidos:

- Questiona sobre as mais-valias relacionadas com a venda do imóvel, bem como, as mais-valias associadas à atividade de alojamento local;
- Refere que o imóvel não é, nem foi, nos últimos 36 meses, habitação própria do sujeito passivo;
- Que antes esteve afeto a atividade de alojamento local, a qual cessou em ..12/2021;
- Que atualmente está arrendado, prevendo-se o fim desse arrendamento nos próximos 30 dias;
- Que o valor da venda será integralmente utilizado na amortização do crédito à habitação do imóvel pertencente ao membro do agregado familiar, a filha;
- Que a filha residiu no imóvel que pretende vender entre dezembro de 2021 e março de 2023;
- Face às circunstâncias mencionadas procura esclarecimento sobre a possibilidade de isenção de mais-valias decorrentes da venda do imóvel, bem com das mais valias relacionadas com a atividade de alojamento local, conforme previsto no programa "Mais-Habitação", informando que a venda ocorrerá antes de ..12/2024.

### FACTOS

A consulta ao sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) informamos da existência da fração B do artigo urbano XXXX, titulada pela requerente.

Do acesso à declaração de IRS relativa ao ano de 2021 concluímos pela entrega de anexo B, cujo titular da atividade é o sujeito passivo A da declaração (sendo a requerente o sujeito passivo B), e nesse mesmo anexo é indicada a desafetação, com efeitos a ..12/2021, desse imóvel relativamente à atividade desenvolvida, tendo o sujeito passivo preenchido o quadro 8C, optando assim ser tributado pelo regime em vigor após 2021.

Mais se verifica, por consulta ao contrato de arrendamento nº yyy, que o referido imóvel esteve arrendado entre 2023/07/01 e 2024/04/30, a sujeito passivo diverso.

Finalmente, a indicada filha, figurou como dependente, no agregado familiar composto pelos sujeitos passivos já indicados, nos anos de 2010 a 2014, e a consulta à aplicação informática TMENU, do Instituto de Registos e Notariado (IRN), confirma a sua qualidade de descendente direta em relação a esses mesmos sujeitos passivos.

### INFORMAÇÃO

Nesta situação estamos perante uma contribuinte que procura saber qual será o enquadramento tributário da venda, em 2024, de um imóvel que esteve até 2021-12-.. afeto à atividade de alojamento local, bem como se a aplicação do produto da referida venda no pagamento do empréstimo para a habitação própria e permanente de uma outra pessoa, sua descendente, será passível de operar a exclusão de tributação prevista no artigo 50º da lei nº 56/2023, de 06/10.

1. Em termos gerais, com o novo regime aprovado pela Lei do Orçamento de Estado para o ano de 2021, as transferências de bens imóveis afetos à atividade empresarial e profissional do sujeito passivo para o seu património particular deixaram de constituir ganhos de mais ou menos-valias imputáveis à categoria B - por alteração à alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º do Código do IRS, e também a afetação de bens imóveis do património particular à atividade empresarial deixou de constituir facto tributário - por alteração à alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS;

2. Consequentemente, as operações de afetação e/ou transferência de bens imóveis da esfera particular do contribuinte para a esfera empresarial/profissional, e vice-versa, deixaram de constituir factos tributários, passando a verificar-se o facto tributário apenas quando o imóvel é alienado e daí ocorra uma alteração na titularidade da sua propriedade;

3. Desse modo, verificando-se o facto tributário, a respetiva qualificação e tributação efetua-se de acordo com a natureza do âmbito, particular ou empresarial/profissional, em que o bem imóvel se insere no momento da alienação, logo, categoria G ou categoria B, respetivamente, havendo neutralidade fiscal nas operações intercalares de afetação e/ou transferência do imóvel acima referidas;

4. Como exceção a essa regra, temos os bens imóveis que tenham estado afetos à atividade empresarial e profissional do sujeito passivo que regressaram à sua esfera privada e cuja alienação se verifique antes de decorridos três anos após a transferência para o património particular. Nessa situação, a alienação é qualificada como obtida no âmbito da categoria G, mas, não obstante, são aplicáveis as regras de tributação da categoria B - conforme previsto no nº16 do artigo 10º do Código do IRS, tributando-se a mais-valia na sua totalidade;

5. Ainda assim, o artigo 369º da Lei do Orçamento de Estado para o ano de 2021 consagrou um regime transitório, pois embora nos termos do seu nº 1, às mais-valias que se encontrassem suspensas de tributação, por força da aplicação da alínea b) do nº 3 do artigo 10º e do nº 9 do artigo 3º do Código do IRS, fosse aplicável o novo regime de tributação, o nº 2 do mesmo artigo permitiu que os sujeitos passivos que, à data de 1 de janeiro de 2021, tivessem bens imóveis afetos a atividade empresarial e profissional, optassem pelo regime anterior de apuramento de mais-valias e menos-valias decorrentes da afetação de bens imóveis, indicando essa opção na declaração periódica de rendimentos relativa ao ano de 2021;

6. Feito o enquadramento inicial, temos então que de acordo com a alínea c) do nº 2 do artigo 3º do Código do IRS, são rendimentos da categoria B as mais-valias apuradas no âmbito das atividades geradoras de rendimentos empresariais e profissionais, definidas nos termos do artigo 46.º do Código do IRC, designadamente as resultantes da transferência para o património particular dos empresários de quaisquer bens, com exceção dos bens imóveis, afetos ao ativo da empresa;

7. Nesse seguimento, e para o respetivo cálculo, diz-nos o nº 2 do artigo 29º do Código do IRS que no caso de afetação de quaisquer bens do património particular do sujeito

passivo à sua atividade empresarial e profissional, o valor de aquisição pelo qual esses bens são considerados corresponde ao valor de mercado à data da afetação, com exceção dos bens imóveis, em que o valor de aquisição corresponde ao valor do bem à data em que este foi adquirido pelo sujeito passivo, de acordo com as regras previstas nos artigos 45.º ou 46.º, consoante o caso;

8. Mais acrescenta o nº 3 que no caso de transferência para o património particular do sujeito passivo de bens afetos à sua atividade empresarial e profissional, o valor dos bens corresponde ao valor de mercado dos mesmos à data da transferência, dispondo, por seu lado, a alínea d) do nº1 do artigo 31º do Código do IRS, que o coeficiente a aplicar ao saldo positivo das mais e menos valias é de 0,95;

9. No entanto, e como já foi referido, sempre que estiverem em causa bens imóveis, existe neutralidade fiscal no que concerne às operações de afetação e desafetação dos mesmos em relação à atividade desenvolvida, verificando-se o facto tributário somente quando ocorrer a sua transmissão, a qual determina o respetivo valor;

10. Como norma antiabuso, temos o nº 16 do artigo 10º do Código do IRS, que dispõe que os ganhos obtidos com a alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis que tenham estado afetos à atividade empresarial e profissional do sujeito passivo são tributados de acordo com as regras da categoria B, caso a alienação ocorra antes de decorridos três anos após a transferência para o património particular do sujeito passivo;

11. O regime antes descrito, que corresponde ao que atualmente vigora, foi precisamente o escolhido pelo sujeito passivo no decurso do preenchimento da sua declaração de rendimentos relativa ao ano de 2021, ano em que se verificou a desafetação do imóvel da esfera da atividade, com retorno do mesmo ao património particular;

12. Então, atento o nº 16 do artigo 10º do Código do IRS, caso a venda perspectivada ocorra até 2024-12-..., as mais-valias geradas por essa venda, embora declaradas no anexo G, serão tributadas segundo as regras da categoria B, ou seja, ao total do valor encontrado é aplicado um coeficiente de 0,95;

13. Por outro lado, caso a transmissão ocorra após a data de 2024-12-..., as mais-valias geradas serão tributadas dentro do regime geral, em sede de categoria G, de acordo com as regras aí estipuladas;

14. No que concerne à aplicabilidade do regime avulso, e temporário, previsto no artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10, importa, desde já, relembrar o seu teor:

"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, 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.

2 - 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 dependentes, o valor remanescente é sujeito a tributação de acordo com as disposições gerais do Código do IRS.

3 - A Autoridade Tributária e Aduaneira pode exigir que os sujeitos passivos apresentem documentos comprovativos, após a entrega da declaração modelo 3 de IRS de 2023 e 2024, da amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria e permanente.

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

5 - 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."

15. Olhando para o caso em análise, e não se pronunciando o legislador relativamente às situações abrangidas pela afetação/desafetação de bens imóveis à atividade, existe uma clara divergência entre os fins previstos na norma transitória e os fins previstos no nº 16 do artigo 10º do Código do IRS;

16. Significa isso que caso a requerente beneficiasse da aplicação do regime de exclusão de tributação previsto no artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10, ficaria frustrado o objetivo previsto no nº 16 do artigo 10º do Código do IRS, que passa por evitar que, durante os primeiros três anos após a desafetação do imóvel da atividade, sejam tributadas apenas 50% das mais-valias geradas, tal como previsto no regime geral;

17. Na verdade, a aplicação de tal regime daria origem ao não pagamento de qualquer imposto, num cenário de total aplicação do valor de realização e cumprimento dos restantes pressupostos da norma;

18. Ainda se acrescenta que o regime de exclusão, ao referir especificamente ganhos provenientes da transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais, enquadra esses rendimentos na categoria G, facto reforçado pelo restante conteúdo do nº 2;

19. Portanto, se o nº 16 do artigo 10º do Código do IRS prevê um prazo onde a tributação deve ser feita segundo as regras da categoria B, e essa categoria não está contemplada no regime de exclusão, a conclusão a tirar aponta para o facto de, enquanto esse prazo não terminar, os ganhos obtidos com a venda de imóveis enquadrados na norma antiabuso não poderão beneficiar do regime exclusão previsto no artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10;

20. Assim, atento o anteriormente exposto, a requerente só pode beneficiar do regime de exclusão após o término do prazo previsto no nº 16 do artigo 10º do Código do IRS;

21. Outra questão a analisar prende-se com o facto de o legislador ter resolvido estender a possibilidade de exclusão de tributação de mais-valias a um círculo mais alargado, incluindo, também, os descendentes dos sujeitos passivos no grupo de pessoas onde poderá operar o mecanismo de exclusão, não dependendo essa possibilidade da circunstância de fazerem parte do agregado familiar;

22. Nesse sentido, a letra da lei não coloca dúvidas, pois que se a menção do agregado

familiar, no regime geral, pressupõe a exclusão dos descendentes que dele já não façam parte, a expressa referência aos descendentes na norma avulsa, logo depois da menção ao agregado familiar, significa a intenção do legislador em considerar todos os descendentes, numa lógica de apoio às famílias, e entre famílias, na prestação de contratos de crédito e mitigação dos efeitos adversos causados pelo período pandémico;

23. Importa também ressalvar 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;

24. 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;

25. Mais importa dizer que, destinando-se o regime 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.

#### CONCLUSÃO

Na situação em causa, a tributação em sede de mais-valias segue as regras da categoria B, caso a venda se realize até 2024-12-..., e da categoria G, se ocorrer após essa data, atento o disposto no nº16 do artigo 10º do Código do IRS.

Por conseguinte, o benefício do regime de exclusão previsto no artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10, só será possível, verificando-se os respetivos pressupostos, caso a transmissão do imóvel ocorra entre 2024/12/.. e 2024/12/31.

Por outro lado, 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 e permanente da descendente, permitirá a exclusão da respetiva tributação em mais-valias, desde 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, sem prejuízo de tributação parcial caso se verifiquem as condições previstas no nº 2 do artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10.