

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Programa Mais Habitação - Alienação de habitação secundária com várias amortizações posteriores ao crédito da habitação própria e permanente
- Processo: 26266, com despacho de 2024-04-30, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à aplicação da exclusão de tributação por aplicação na amortização de crédito, prevista no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, na situação que abaixo deixa descrita:
- Em ..09/2022 alienou um imóvel, que foi inscrito na declaração de IRS relativa a esse ano, tendo havido lugar a pagamento de mais-valias;
  - No ano de 2023 amortizou por 2 vezes o seu crédito à habitação: nos dias 28 de fevereiro e 13 de novembro;
- Pretende saber:
- Ao abrigo da Lei n.º 56/2023 pode ser considerado como reinvestimento os 2 valores de amortização efetuados em 2023 ou apenas o de novembro (após a entrada em vigor do diploma)? e
  - Como deve proceder para poder declarar os valores desses reinvestimentos?

### INFORMAÇÃO

1. Nos termos do regime especial aplicável às mais-valias previsto no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (Disposições transitórias e finais), 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 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 nos números anteriores aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.

2. Sendo que nas transmissões efetuadas até à entrada em vigor da citada 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.

3. Daqui resulta que o legislador definiu que a exclusão da tributação ocorre, desde que verificado, entre outras condições, que o valor de realização seja aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a HPP, sendo que a amortização tem de ocorrer no limite temporal até 3 meses contados da data de realização. Tendo este regime entrado em vigor apenas em outubro de 2023, mas sendo aplicável a transmissões ocorridas desde 2022, o legislador importou de acautelar, em alienações ocorridas antes da entrada em vigor do regime, que a

contagem do período temporal de 3 meses para a amortização do capital em dívida, apenas se iniciaria com a entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro.

4. Daqui resulta a questão se a amortização efetuada em período anterior à data de entrada em vigor da presente lei pode ser considerada para efeitos da exclusão de tributação, ou se apenas pode ser considerada a amortização que ocorrer após a entrada em vigor da Lei desde que no tal período temporal de 3 meses? Importa ainda averiguar, se a Lei permite mais do que uma amortização do capital em dívida para efeitos da exclusão da tributação da mais-valia.

5. Tendo sido a finalidade da lei e deste regime facilitar às famílias a possibilidade de diminuírem os encargos com juros em crédito à habitação própria permanente, e aplicando retroativamente a transmissões ocorridas antes da sua entrada em vigor, entende-se não ter sido intenção do legislador conceder este regime apenas a quem ainda não tivesse amortizado essa dívida e o viesse a fazer nos 3 meses após a entrada em vigor da lei e, assim, excluir deste regime todos os contribuintes que, para além da transmissão de 2.ª habitação ocorrida desde 2022, tivessem entretanto amortizado o empréstimo.

6. Assim, e até à entrada em vigor da lei, poderá ter ocorrido mais do que uma amortização do capital em dívida, porém, após a entrada em vigor da lei, a amortização do empréstimo deve ser única e nos 3 meses a contar da data da realização do ganho de mais-valia.

7. Assim, no caso presente, no pressuposto de que o imóvel é da propriedade do sujeito passivo e verificando-se que ocorreu:

- a alienação de um imóvel não destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo, em setembro de 2022;
- uma amortização do crédito associado à habitação própria e permanente do requerente, em 28 de fevereiro (antes da entrada em vigor da Lei); e
- outra amortização em novembro de 2023 (depois da entrada em vigor da Lei), mas no período temporal de 3 meses;

Entende-se que poderá beneficiar da exclusão de tributação em IRS prevista no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

8. Salienda-se ainda que, em caso de aplicação parcial do valor de realização (por opção do sujeito ou por o valor do crédito se inferior), a exclusão aplica-se apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes dos ganhos ao valor aplicado, em moldes similares ao previsto no n.º 9 do artigo 10.º do Código do IRS.

9. Nesta conformidade e para efeitos de regularização da situação tributária do ano de 2022, deverá apresentar uma declaração de rendimentos modelo 3 de substituição, no prazo previsto no n.º 2 do artigo 140.º do Código do IRS, ou seja, 2 anos a contar do termo do prazo legal para a entrega da declaração, ou, no mesmo prazo, para apresentar uma reclamação graciosa nos termos daquele artigo.

10. Mais se esclarece que sobre o Programa Mais Habitação (categoria G) a AT divulgou os ofícios-circulados n.ºs 20262 e 20266, de 27-11-2023 e de 23-02-2024, respetivamente, do Gabinete da Subdiretora-geral do IR e que podem ser consultados no Portal das Finanças.