

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de imóvel afeto a atividade - Exclusão de tributação dos ganhos obtidos ao abrigo do Pacote Mais Habitação (Lei nº 56/2023, de 06/10)
- Processo: 26280, com despacho de 2024-09-19, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a seguinte situação:
- É proprietário de um prédio habitacional;
- Este prédio encontra-se arrendado, cujos rendimentos se encontram enquadrados na Categoria B, tendo sido afetado à atividade no ano de 2021.

Tendo em conta os factos antes enunciado, vem solicitar esclarecimento quanto à possibilidade de usufruir da exclusão de tributação prevista no artigo 50º da Lei nº 56/2023, caso proceda à sua venda.

INFORMAÇÃO

1. O regime da afetação e desafetação de imóveis foi alterado pela Lei nº 75-B/2020, de 31 de dezembro (Lei do Orçamento de Estado para o ano de 2021).
2. No atual regime, os ganhos relativos a imóveis objeto de afetação apenas são tributados quando se subsumam em algum dos factos tributários previstos nas normas de incidência, designadamente, na alienação onerosa de bens imóveis.
3. Portanto, se no momento da alienação do imóvel, o mesmo estiver afeto à atividade empresarial e profissional, a mais-valia é enquadrada na Categoria B, nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 3º do Código do IRS.
4. Por outro lado, se o mesmo já não estiver afeto à atividade empresarial e profissional (uma vez, que, entretanto, foi transferido para o património particular), a mais-valia é enquadrada na Categoria G, conforme o disposto na alínea a) do nº 1 do artigo 10º do Código do IRS.
5. Mas, caso a alienação ocorra antes de decorridos três anos após a transferência para o património particular do sujeito passivo, os ganhos obtidos são tributados de acordo com as regras da Categoria B, de acordo com o nº 16 do artigo 10º do Código do IRS.
6. Ou seja, embora a mais-valia seja qualificada como obtida no âmbito da Categoria G, para efeitos da respetiva tributação são aplicáveis as regras de tributação da Categoria B.
7. No que diz respeito ao Programa Mais Habitação, os nºs 1 a 5 do artigo 50º do Lei nº 56/2023, de 6 de outubro, estabelecem o seguinte:
"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, 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.

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 do seu agregado familiar, 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 nº 1 tem de ser concretizada até três meses após a entrada em vigor da presente lei."

8. No caso em concreto, o requerente questiona sobre a possibilidade de usufruir da exclusão de tributação prevista no artigo 50º da Lei nº 56/2023, na venda do imóvel que está afeto à atividade.

9. Ora, a exclusão de tributação em causa aplica-se apenas às mais-valias relativas a alienação onerosa de imóveis previstas na alínea a) do nº 1 do artigo 10º do Código do IRS, ou seja, às mais-valias tributadas no âmbito da Categoria G.

10. Isto resulta, não só da referência a imóveis que não sejam destinados a habitação própria e permanente, como da remissão efetuada pelo nº 2 para a tributação do valor remanescente de acordo com as disposições gerais do Código do IRS, numa referência clara ao nº 9 do artigo 10º do Código do IRS.

11. Assim, fica afastada a sua aplicação no caso em que a mais-valia é enquadrada na Categoria B, nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 3º do Código do IRS, que ocorre quando no momento da alienação do imóvel, o mesmo estiver afeto à atividade empresarial e profissional.

12. Face ao exposto, conclui-se que, estando o imóvel afeto à atividade empresarial e profissional no momento da sua alienação, a mais-valia é enquadrada na Categoria B, nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 3º do Código do IRS, pelo que não se considera aplicável a exclusão de tributação prevista nos nºs 1 a 5 do artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 6 de outubro.