

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de terreno urbano - Aplicação na amortização de crédito hipotecário sobre habitação própria e permanente (Programa Mais Habitação)
- Processo: 26287, com despacho de 2024-06-20, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à seguinte situação:
- Vendeu em março/2024, por 4X.000,00 euros, um terreno urbano destinado a construção inscrito na matriz predial urbana da freguesia
 - Tenciona aplicar o valor de realização do mesmo na amortização de capital em dívida em crédito hipotecário, de habitação destinada a habitação própria e permanente, que é a sua atual habitação.

Questiona se tal situação é enquadrável na exclusão de tributação em IRS dos ganhos com a alienação de terrenos para construção, prevista no n.º 1 do artigo 50º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (Programa Mais Habitação).

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.

2 - A fim de esclarecer as alterações legislativas com impacto no IRS, designadamente no âmbito da Categoria G - Mais-valias, a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) publicou o Ofício-Circulado n.º 20266/2024, de 23 de fevereiro.

3 - O artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, posteriormente alterado pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro - Lei do Orçamento do Estado para 2024, que contém uma norma transitória em matéria fiscal, veio, através do disposto no seu n.º 1, permitir a exclusão de tributação dos 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:

- 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.

4 - Como tal, no n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, é referido expressamente, na parte respeitante à exclusão de tributação dos ganhos derivados da alienação de um imóvel, que o valor de realização do imóvel transmitido tem de ser aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação de imóvel destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo, do seu agregado

familiar ou dos seus descendentes.

5 - No que concerne à aplicação do valor de realização na amortização de empréstimo, o ofício-circulado n.º 20266, de 2024-02-23, da Direção de Serviços de IRS, esclareceu (ponto 11) que "b) Não obstante o n.º 2 do referido artigo 50.º se referir especificamente a "crédito à habitação contraído para a aquisição do imóvel", deve entender-se que o legislador não pretendeu efetuar qualquer restrição à regra enunciada no n.º 1 do mesmo artigo, pelo que é admissível a amortização de qualquer "crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente".

6 - Ou seja, o valor de realização 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 poderá ser aplicado na amortização de crédito habitação destinado à aquisição ou construção da habitação própria e permanente.

7 - Assim, entendemos que a situação referida pela requerente não se encontra no âmbito de aplicação da norma de exclusão de tributação prevista no n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, porquanto o produto da alienação do terreno para construção não se destinou à amortização de capital em dívida em crédito a habitação destinado à habitação própria e permanente, mas sim à amortização de um crédito hipotecário, que não foi contraído com destino à aquisição ou construção da sua habitação própria e permanente, verificando-se, apenas, que esse crédito foi garantido por hipoteca sobre o imóvel que constitui a habitação própria e permanente.