

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de HPP - Reinvestimento na amortização crédito para a construção, ao abrigo do lei "Mais Habitação"
- Processo: 26374, com despacho de 2024-05-10, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de poder beneficiar do programa Mais Habitação, aprovado pela lei nº 56/2023 de 6 outubro, ao declarar na modelo 3 do IRS do ano de 2024 o reinvestimento do valor de realização na amortização do empréstimo contraído para a construção, considerando o n.º 5 conjugado com a alínea b) do nº 6 do artigo 10º do CIRS. Esclarece que:
- É proprietária de um imóvel considerado como habitação própria e permanente (HPP), para o qual contraiu financiamento numa instituição bancária, na altura da aquisição do imóvel, o qual se mantém em vigor;
  - É comproprietária em 50 % de um terreno, cuja aquisição teve por objetivo a construção de uma moradia, que já está concluída, a qual passará a ser habitação própria e permanente da requerente;
  - Para a mencionada construção, foi contraído um financiamento, para liquidar parte do montante da construção;
  - Com a conclusão da obra, tem a intenção de vender o imóvel e, com o valor de realização da venda, amortizar o crédito do empréstimo do imóvel ainda em dívida junto da instituição bancária credora;
  - Tendo a intenção de reinvestimento, com o remanescente do valor de realização pretende amortizar parte do financiamento contraído para a construção da moradia.

### INFORMAÇÃO

1.A questão coloca-se, à luz do programa Mais Habitação, em concreto da Lei nº 56/2023, de 6 de outubro, se a amortização do empréstimo contraído para a construção do imóvel configura situação de reinvestimento para poder beneficiar da exclusão de tributação por reinvestimento do valor de realização de habitação própria e permanente, com base nos nºs 5 e 6 do artigo 10.º do Código do IRS.

2.Nos termos do regime especial aplicável às mais-valias previsto no artigo 50.º (Disposições transitórias e finais) da Lei n.º 56/2023 de 6 de outubro, 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 reunidos todos os requisitos na mesma estabelecidos.

3.Ora, no caso, atendendo a que estamos perante a alienação de um imóvel que constituía a HPP do sujeito passivo e não de um terreno para construção ou imóvel habitacional não destinado a HPP, não terá aplicação o disposto no nº 1 do artigo 50.º (Disposição Transitória) da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, conhecida como "Programa Mais Habitação".