

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de prédio urbano (em ruínas) não destinado a HPP e aplicação na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a aquisição de HPP - Lei Mais Habitação
- Processo: 26376, com despacho de 2025-01-17, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada Informação Vinculativa sobre a aplicação da norma transitória constante do n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

PEDIDO

A requerente refere que em xx-06-2023 efetuou a venda de um prédio urbano com a descrição na caderneta predial "Ruína", tendo parte do valor da venda sido reinvestido na amortização de empréstimo para habitação própria e permanente dos próprios e descendentes, no prazo estipulado na Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, solicitando, assim, informação sobre, se neste caso, se pode aplicar a exclusão prevista no n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

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 AT publicou o Ofício-Circulado n.º 20262/2023, de 27 de novembro, e 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 - De acordo com o disposto no n.º 2 "Sempre que o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a 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 descendentes, o valor remanescente é sujeito a tributação de acordo com as disposições gerais do Código do IRS."

5 - De acordo com o disposto no n.º 4, o disposto nos números anteriores (n.ºs 1, 2 e 3) aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.

6 - Na situação em análise, há que verificar se o prédio alienado (prédio em ruínas) é suscetível de enquadramento na previsão constante do n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, quando refere que "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:"

7 - O imóvel alienado pela requerente (16,6%) corresponde ao prédio urbano identificado pelo artigo xx, da freguesia de xx, concelho de xx, distrito de xx. A descrição do prédio é a seguinte:

Tipo de prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: Ruínas

Afetação: Prédios não licenciados, em condições muito deficientes de habitabilidade

N.º de pisos: 1 - Tipologia/divisões: 1.

Consultada a Ficha de Avaliação, nela consta que a afetação é Habitação - Prédios não licenciados, em condições muito deficientes de habitabilidade.

8 - O artigo 112.º do Código do IMI, que se refere às taxas, no seu n.º 3 - alínea a), refere-se a prédios em ruínas aqueles que, como tal estão definidos em diploma próprio, e este diploma é o Regulamento n.º 20/2020, de 9 de janeiro, o qual refere o seguinte:

"Considera-se imóvel em ruínas o prédio urbano ou fração autónoma que:

a) Ruiu, desmoronou ou foi demolido, ainda que parcialmente, apresente a sua estrutura (alvenaria de pedra resistente, betão armado, madeira, metálica ou outra) ou elementos estruturais (pilares, vigas, lajes, consolas ou outros) em estado de colapso parcial ou total, incluindo a cobertura e sua estrutura de suporte,

b) Não tenha, ou se encontre em estado avançado de deterioração, elementos construtivos, como paredes exteriores, guarnecimento de vãos (portas e janelas), pavimentos e tetos, o que desprotegendo a estrutura contribui para o seu colapso.

c) Se encontre despojado das suas partes e dispositivos que permitam a sua normal utilização, nomeadamente, cozinha, instalação sanitária, instalação de água, elétrica ou outras.

d) Tenha sido objeto de vistoria efetuada para a determinação do estado de conservação do imóvel, nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/ 2012, de 31 dezembro, e que o relatório da mesma tenha concluído pela irrecuperabilidade da estrutura e pela necessidade de demolição total ou parcial do edificado, para proteção de pessoas e bens."

9 - A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, veio alterar o artigo 38.º do Código do IMI, dispondo, agora, o seu n.º 5, que:

"5 - Os municípios podem requerer que os prédios urbanos devolutos que não constituam uma fração autónoma de prédio em regime de propriedade horizontal, bem como os prédios urbanos em ruínas, sejam avaliados como terrenos para construção, mediante indicação das áreas brutas previstas pelo município, prevalecendo, entre a avaliação nos termos do n.º 1 e a avaliação nos termos do artigo 45.º, a que tiver um VPT mais elevado.

10 - Do exposto resulta que o prédio, apesar de se encontrar em ruínas, é suscetível de enquadramento na previsão do n.º 1 do artigo 50.º da Lei 56/2023, de 6 de outubro, porquanto entendemos que no espírito do legislador do Programa Mais Habitação esteve, não só o objeto de facilitar o pagamento das dívidas contraídas para aquisição de habitação própria e permanente, através da alienação de um terreno para construção ou de um imóvel habitacional que não seja destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, como também o objetivo de libertar imóveis que pudessem ser adquiridos e afetados a habitação própria e permanente, devido à falta de habitação.

Por este motivo, ficaram de fora do âmbito da aplicação desta norma os terrenos rústicos, os quais não têm essa aptidão.

11 - O valor de realização foi aplicado na amortização do empréstimo contraído para aquisição do imóvel destinado a habitação própria e permanente correspondente ao imóvel inscrito na matriz predial urbana da freguesia xx, com o artigo xx, Urbanização XX, que corresponde ao domicílio da requerente e do seu agregado familiar.

12 - Uma vez que a alienação foi anterior à publicação da Lei n.º 56/2023, que ocorreu em 6 de outubro, a aplicação do produto de realização na amortização teria que ser realizada até 3 meses após a entrada em vigor desta lei.

13 - Dispõe o n.º 3 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que "A Autoridade Tributária e Aduaneira pode exigir que os sujeitos passivos apresentem documentos comprovativos, após a entrega da declaração modelo 3 do IRS de 2022, 2023 e 2024, da amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria e permanente".

14 - Adicionalmente, importa referir que a dívida a cuja amortização se proceda deve existir no momento da realização dos ganhos provenientes da alienação dos terrenos para construção ou dos imóveis habitacionais não destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, ou seja, no caso concreto, a dívida do crédito à habitação que se amortizou tem que existir à data de xx-06-2023, data em que foi alienado o imóvel descrito no ponto 7.