

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Reinvestimento - alienação da nua-propriedade e amortização de crédito HPP - Lei mais-habitação

Processo: 26388, com despacho de 2026-02-27, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à aplicação da exclusão tributária, consagrada na Lei n.º 56/2023, na situação que abaixo deixa descrita:

- Em abril de 2016, compraram um imóvel em regime de usufruto e que se mantém até à data e que não é a habitação própria e permanente, uma vez que se encontra ocupada pela usufrutuária;
- Atualmente, estão a ponderar vender este regime de usufruto com o objetivo de posteriormente amortizar ou liquidar o crédito de habitação da nossa habitação própria e permanente, que detém;

Após consultar a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, pretende saber se o valor da venda do usufruto pode ser utilizado na amortização do capital em dívida do crédito à habitação da HPP, uma vez que a lei para estes casos é omissa, o que lhes levanta várias questões para uma possível venda.

FACTOS

- Por escritura, celebrada em xx-xx-2016, os requerentes adquiriram a nua-propriedade de uma fração autónoma, pelo valor de € xx xxx,00;
- Em xx-xx-2025, procederam alienação da nua-propriedade do imóvel em causa, pelo valor de € xxx xxx,00;

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do regime especial aplicável às mais-valias, previsto no n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (Disposições transitórias e finais), e considerando o artigo 314.º da Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro (Orçamento do Estado para 2024), 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. Estabelece ainda o n.º 2 que 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 dos seus descendentes, o valor remanescente é sujeito a tributação de acordo com as disposições gerais do Código do IRS.

3. O disposto nos números anteriores aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.

4. Ora, atendendo a que no caso a alienação só veio a ocorrer em xx-xx-2025, e que a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, determinava, para efeitos de exclusão, entre outras condições, que as transmissões teriam que ocorrer entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024, não podem os requerentes beneficiar da referida exclusão tributária.

5. Ainda que assim não fosse, não poderiam os requerentes beneficiar da exclusão tributária estabelecida no n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, à semelhança da exclusão tributária consagrada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, (ainda que nesta situação se trate de habitação própria e permanente), dado que só têm aplicação quando se procede à alienação da propriedade plena de um imóvel (nua-propriedade e usufruto) e, no caso do mencionado artigo 10.º do Código do IRS, à aquisição da plena propriedade de um outro imóvel.