

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de imóveis não destinados a HPP - Aplicação na amortização de capital em dívida de crédito à habitação destinado a HPP - Art.º 50.º da Lei n.º 56/2023 (Programa Mais Habitação)
- Processo: 26471, com despacho de 2024-05-22, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de poder beneficiar da exclusão tributária, relativamente às mais-valias que realizar na venda da sua quota-parte nos imóveis habitacionais que integram as heranças de que é titular, no caso de aplicar o correspondente valor de realização na amortização do capital em dívida do crédito concedido para a construção da sua habitação própria e permanente.
Esclarece o seguinte:

- Possui uma dívida perante o Banco ABC, contraída em 2023-07-XX por transferência do contrato inicial celebrado com a instituição financeira XYZ, relativa a empréstimo concedido ao abrigo do regime geral de crédito à habitação, para construção de imóvel destinado a habitação própria e permanente;
- Terá adquirido por sucessão hereditária, em 2024-01-xx e 2024-03-xx, em conjunto com um irmão, um prédio correspondente a uma fração autónoma destinada a habitação, e metade de outro prédio composto por casa de habitação e quintal;
- Pretende vender aqueles bens imóveis herdados.

INFORMAÇÃO

1. O artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, introduziu uma norma transitória em matéria fiscal.
2. Nomeadamente, o benefício da exclusão de tributação em IRS de ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóvel que não corresponda a habitação própria e permanente do alienante, desde que o valor de realização, deduzido da amortização de 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 ou dos seus descendentes e essa amortização seja concretizada no prazo de três meses contados da data da realização .
3. A situação concreta que o requerente pretende ser informado respeita à utilização do valor de realização, de alguns imóveis, na amortização de empréstimo que lhe fora concedido para construção de imóvel destinado a habitação própria e permanente, ao abrigo do regime geral de crédito à habitação.
4. 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".

5. Em conclusão, o requerente pode beneficiar da exclusão de tributação da mais-valia obtida com a alienação dos bens imóveis habitacionais que adquiriu por via sucessória, e de que seja proprietário, ainda que em comunhão ou compropriedade, desde que o valor de realização que lhe couber seja aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação, concedido para a construção da sua atual habitação própria e permanente.

6. O benefício depende de a alienação do imóvel ser efetuada até 31 de dezembro de 2024 e de a amortização se concretizar num prazo de três meses contados da data da realização.

7. Mais se informa que a Autoridade Tributária e Aduaneira pode exigir que o sujeito passivo apresente documentos comprovativos da amortização de capital em dívida.