

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de imóvel adquirido em regime prestacional com pagamento antecipado do valor acordado - Reinvestimento
- Processo: 26506, com despacho de 2024-07-24, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa acerca da possibilidade de poder usufruir do regime de reinvestimento previsto no nº5 do artigo 10º do Código do IRS. Nesse sentido, expõe o seu caso da seguinte forma:
- Em ../10/2015 adquiriu um imóvel destinado a habitação própria e permanente, pelo valor de 17X.XXX,XX;
 - Esse imóvel foi pago pela entrega de 10.000,00 no ato da escritura e o restante foi acordado ser pago em 240 prestações mensais e sucessivas;
 - Para garantia do pagamento foi constituída hipoteca a favor do vendedor;
 - Pretende, entretanto, vender o referido imóvel e reinvestir noutra habitação própria e permanente;
 - Questiona, assim, se é possível considerar o valor do empréstimo em dívida para efeitos de reinvestimento, ou seja, reinvestir o valor da venda abatido do empréstimo?

FACTOS

A consulta ao sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) informamos da existência do artigo matricial 23XX, da freguesia, cuja titularidade foi adquirida pela requerente por escritura pública realizada no Cartório Notarial, datada de ../10/2015.

Por sua vez, a consulta à Modelo 11 revela a existência de dois atos relativos à dita escritura, o primeiro de compra e venda, e o segundo de hipoteca, ambos tendo como outorgantes os NIF xxxxxxxxx e NIF yyyyyyyyy.

Por fim, pela leitura da escritura anexa ao pedido de informação vinculativa constata-se o seguinte:

- Como outorgantes o vendedor, e a requerente, compradora;
- Como bem transmitido temos o prédio urbano, artigo 23XX, sito na freguesia
- Como valor da transmissão temos 17X.XXX,XX;
- Como forma de pagamento foi acordado um pagamento inicial, no ato da escritura, de 10.000,00, com o restante a serem pagos em 240 prestações, mensais e sucessivas, à exceção da última que foi estabelecida ser no valor de 1.XXX,XX;
- Para garantia do pagamento das ditas prestações a outorgante compradora constituiu hipoteca a favor do outorgante vendedor.

INFORMAÇÃO

1. O contrato de compra e venda encontra-se definido no artigo 874º do Código Civil que dispõe:

"Compra e venda é o contrato pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou outro direito, mediante um preço";

2. Por sua vez o artigo 879º do Código Civil prevê os efeitos essenciais do contrato de

compra e venda, a saber:

- a) A transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito;
- b) A obrigação de entregar a coisa;
- c) A obrigação de pagar o preço;

3. Então, temos que o contrato de compra e venda consiste, essencialmente, na transmissão de um direito contra o pagamento de uma quantia pecuniária, constituindo, economicamente, a troca de mercadoria por dinheiro, caracterizando-se, assim, como um contrato oneroso;

4. Sendo oneroso, a compra e venda é, também, um contrato sinalagmático, uma vez que as obrigações do vendedor e do comprador constituem-se, tendo cada uma a sua causa na outra, permanecendo ligadas durante a fase de execução do contrato;

5. No caso em concreto, estando em análise um contrato de compra e venda onde ocorreu a transferência da propriedade de um imóvel, o mesmo esteve sujeito a forma especial, particularmente escritura pública, por observação do disposto no artigo 875º do Código Civil;

6. Mas se no contrato em análise houve, desde logo, a transferência imediata da coisa, o seu pagamento convencionou-se ser fracionado, tal como previsto no artigo 934º do Código Civil;

7. E como forma de garantir o pagamento das prestações não vencidas, no mesmo contrato foi incluído um outro negócio jurídico que consistiu na constituição de uma hipoteca voluntária a favor do outorgante vendedor, tal como previsto no artigo 712º do Código Civil;

8. Por conseguinte, e em termos sucintos, no âmbito do princípio da liberdade contratual previsto no artigo 405º do Código Civil, foram realizados, entre as partes, dois negócios jurídicos no mesmo contrato, um de compra e venda, outro de constituição de hipoteca voluntária, especificando-se, na compra e venda, o pagamento fracionado do preço, razão pela qual foi constituída a hipoteca voluntária a favor do outorgante vendedor;

9. Chegados aqui temos de examinar o regime de exclusão tributária - também denominado regime de reinvestimento, previsto no nº5 do artigo 10º do Código do IRS. Dispõe então a norma, nomeadamente a sua alínea a), que:

"São excluídos da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis 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 a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino situado em território português ou no território de outro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal";

10. Olhando para o texto, importa, desde já, recortar aquilo que é relevante para o caso em análise, designadamente a expressão "empréstimo contraído para a aquisição de imóvel...";

11. Aqui o legislador refere-se a crédito hipotecário, ou seja, crédito contraído junto de uma instituição financeira, ao qual estão associados o pagamento de capital e juros;

12. Nessas situações, os contratos realizados caracterizam-se pela intervenção de um terceiro outorgante - a instituição bancária, a qual, para garantia do capital emprestado ao outorgante comprador, exige a constituição de uma hipoteca a seu favor, daí a denominação "crédito hipotecário";

13. Assim, na situação exposta é necessário compreender que no contrato realizado entre as partes não está incluída a figura de um empréstimo, já que aquilo que foi convencionado foi somente o pagamento fracionado do preço, tal como previsto no artigo 934º do Código Civil;

14. Isso quer dizer que, enquanto houver o cumprimento escrupuloso do contrato, não existe qualquer valor em dívida, pois que o vendedor aceitou as condições estabelecidas para o respetivo pagamento;

15. E querendo agora, a outorgante compradora, antecipar o pagamento do preço, prescindindo dessa forma do benefício do prazo em relação às prestações ainda não vencidas, isso não configura a amortização de um empréstimo, pois como já explicado, o contrato assinado não inclui a figura de um empréstimo contraído para o pagamento do bem objeto do negócio, incluindo somente o pagamento do preço sob a forma fracionada, conforme previsto no artigo 934º do Código Civil;

CONCLUSÃO

A antecipação do pagamento do preço no âmbito de contrato de compra e venda que tenha como cláusula o pagamento fracionado, ao abrigo do artigo 934º do Código Civil, não configura uma amortização de empréstimo contraído, para efeitos da alínea a) do nº5 do artigo 10º do Código do IRS.

Nesse sentido, no caso em concreto, a requerente não poderá considerar como valor em dívida, dedutível ao valor da venda, qualquer pagamento antecipado de prestações ainda não vencidas que venha a realizar.