

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Exclusão de tributação por aplicação na amortização de crédito bancário contraído sobre HPP de dependente - Lei nº 56/2023 (Programa Mais Habitação)
Processo:	26682, com despacho de 2024-11-04, 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.

FACTOS

A requerente, em XX-03-2023, alienou um imóvel não destinado à sua habitação própria e permanente, pelo montante de XXX.000,00 . O imóvel corresponde à fração autónoma destinada a habitação, designada pela letra "X", da freguesia de XXX, Concelho de XXX, inscrita na matriz predial urbana sob o artigo XXX.

Do valor de realização resultante da alienação do imóvel, um montante correspondente a aproximadamente 1/4 desse valor foi destinado à amortização do crédito à habitação contraído para aquisição de imóvel destinado a habitação própria e permanente do seu filho.

Em XX-09-2023 o filho alienou este imóvel e adquiriu um outro imóvel em XX-12-2023, também destinado a habitação própria e permanente, para cuja compra, a requerente doou mais cerca de ¼ do valor da alienação do seu imóvel.

A requerente juntou ao pedido cópias da escritura de compra e venda do imóvel que alienou em XX-03-2023, bem como, da escritura de compra e venda do imóvel adquirido pelo seu filho em XX-12-2023 e, mais tarde, juntou documentos relativos a transferências bancárias e ao pedido de amortização do crédito.

Solicita esclarecimentos sobre se a alienação do imóvel destinado a segunda habitação pode ficar (em parte) excluída de tributação com base no disposto 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 - O objetivo da medida consagrada no n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, foi o de facilitar aos cidadãos o cumprimento das obrigações financeiras decorrentes dos empréstimos contraídos para a aquisição de imóveis destinados a habitação própria e permanente, face à subida das taxas de juro e da inflação. O objetivo não foi fomentar a aquisição de imóveis, nem a assunção de mais dívida relacionada com a respetiva aquisição.

7 - Como tal, no n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, é referido expressamente, na parte respeitante à exclusão de tributação dos ganhos derivados da alienação de um imóvel, que o valor de realização do imóvel transmitido tem que ser 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.

8 - Assim, relativamente à situação em concreto, entendemos que haverá que distinguir as duas situações expostas pela requerente. Vejamos:

9 - A parte do produto de realização do imóvel alienado pela requerente destinada à aquisição da nova casa do seu filho cai fora do âmbito de aplicação da referida norma de exclusão de tributação, porquanto essa parte do produto da alienação do imóvel de segunda habitação não se destinou à amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria e permanente do seu descendente mas sim ao pagamento de parte do preço da aquisição de um imóvel destinado a habitação própria e permanente, o que, claramente, extravasa quer a letra, quer o espírito da lei.

10 - A parte do produto de realização do imóvel alienado pela requerente destinada a amortização do empréstimo contraído pelo seu filho para a aquisição de habitação própria e permanente poderá aproveitar da aplicação da norma de exclusão de tributação prevista no n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, desde que este empréstimo já existisse no momento da venda do imóvel pela requerente.

11 - De acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 50.º da Lei n.º 5672023, de 6 de outubro, "A Autoridade Tributária e Aduaneira pode exigir que os sujeitos passivos apresentem documentos comprovativos, após a entrega da declaração modelo 3 do IRS de 2023 e 2024, da amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria e permanente".

Assim, para além dos documentos comprovativos da amortização do capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente, são também necessários documentos que comprovem a origem dos fundos utilizados na amortização do crédito, em especial, quando aplicado em crédito dos descendentes.