

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de imóvel - aplicação do valor de realização na amortização de empréstimo de HPP do próprio sujeito passivo e de descendente fora do território português - Lei Mais Habitação
- Processo: 26752, com despacho de 2025-07-09, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a Requerente que lhe seja prestada informação vinculativa relativamente à possibilidade de, no âmbito do regime de exclusão de tributação previsto no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06/10, aplicar o valor de realização obtido com a venda de uma habitação secundária na amortização dos créditos contraídos para a aquisição de habitação própria e permanente (HPP) da própria Requerente e do seu descendente, crédito esse referente a imóvel situado fora do território nacional, mas dentro do Espaço Económico Europeu.

Mais solicita esclarecimento sobre como proceder relativamente ao preenchimento do anexo G, campo 19, da declaração modelo 3, pois não possui a identificação matricial dos imóveis italianos, mas somente o código do Estado Membro onde o mesmo se situa, e o campo 19 não contempla essa opção.

### I - FACTOS

A Requerente, nascida em Portugal, decidiu com o seu cônjuge, estabelecer a sua habitação própria e permanente em Itália, num apartamento situado na Via X, que adquiriu em 2022, por recurso ao crédito bancário, junto do banco Y, cujo valor é de 460.xxx,xx.

O filho da Requerente de nacionalidade portuguesa e italiana, adquiriu por escritura pública de 2022, um apartamento situado na Via X, Itália, por recurso ao crédito bancário, junto do banco Z, cujo valor é de 231.xxx,xx.

Em 2023, a Requerente alienou onerosamente um imóvel sito na Rua A, em Portugal, inscrito na matriz predial urbana, com o artigo xxxxxx, fração xx, da freguesia xxxx, pelo valor de 280.xxx,xx, imóvel este que constituía uma habitação secundária da Requerente.

De acordo com os factos supra descritos, questiona a Requerente acerca da possibilidade de aplicar o valor de realização obtido com a venda da habitação secundária, supra referida, na amortização dos créditos contraídos para a aquisição de habitação própria e permanente (HPP), da própria Requerente e do seu descendente, crédito esse referente a imóvel situado fora do território nacional.

### II - INFORMAÇÃO

1. A Lei n.º 56/2023, de 06/10, aprovou medidas no âmbito da habitação, com o objetivo de garantir mais habitação, procedendo, para o efeito, a diversas alterações legislativas, introduzindo, também, uma norma transitória de caráter fiscal, com o objetivo de auxiliar

as famílias com dificuldades no cumprimento das obrigações decorrentes do seu crédito à habitação, precisamente, o artigo 50.º.

2. Nesse sentido, a norma indicada consagrou uma exclusão de tributação em IRS 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 o valor de realização seja aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria e permanente do sujeito passivo, ou dos seus dependentes, e desde que tal ocorra no prazo de 3 meses, contados da data de realização, ou da data da entrada em vigor da lei, nos casos de transmissões efetuadas até essa data.

3. Vejamos a letra da lei:

"1 - 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.

(...)

3 - A Autoridade Tributária e Aduaneira pode exigir que os sujeitos passivos apresentem documentos comprovativos, após a entrega da declaração modelo 3 de IRS de 2023 e 2024, da amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria e permanente.

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

5 - Nas transmissões efetuadas até à entrada em vigor da presente lei, a amortização referida na alínea b) do n.º 1 tem de ser concretizada até três meses após a entrada em vigor da presente lei.";

4. Da leitura da norma podemos retirar que estamos perante uma exclusão de tributação que assume contornos de um benefício fiscal de facto, ou seja, uma norma de carácter excecional e temporário, especialmente criada para a prossecução de interesses públicos extrafiscais, superiores aos da tributação, que consistem na assistência às famílias com elevados encargos com a sua habitação própria e permanente, resultantes da súbita subida das taxas de juro.

5. Mais é possível extrair que o legislador visou, com essa norma, criar uma ajuda, pela via fiscal, com o objetivo de apoiar as famílias que tenham a sua habitação própria e permanente em Portugal a reduzirem os seus encargos, o que implica que a sua aplicabilidade seja restrita aos casos em que a respetiva habitação própria e permanente esteja situada em território português e nele tenha sido contraído o empréstimo.

6. Essa é a única conclusão a retirar de uma lei cuja finalidade política foi intervir na resolução de desafios existentes no mercado habitacional português, estando aqui em causa, única e somente, as distorções que nele existem, a forma como essas particularidades afetam as famílias portuguesas e o encontro de soluções que visem atenuar os problemas daí decorrentes.

7. Acresce que o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS refere, expressamente, a

possibilidade de reinvestimento em HPP localizada em Estado Membro da União Europeia, ou Estado Membro do Espaço Económico Europeu, pelo contrário, o artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06/10, não o prevê.

8. Ora, se o legislador expressamente previu esta possibilidade para os casos do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS e, ao invés, não previu a mesma possibilidade para os casos previstos no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06/10, sai reforçada a convicção que tal cenário - amortização em imóvel situado fora do território nacional, não está no âmbito da previsão legal do dito regime.

### III - CONCLUSÃO

Pelo exposto, é de concluir que não pode a Requerente beneficiar da exclusão de tributação prevista no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06/10, no caso em apreço, no qual o valor de realização obtido com a venda da sua habitação secundária foi aplicado na amortização de dois empréstimos contraídos para a compra de imóveis destinados à habitação própria e permanente (um do próprio sujeito passivo e o outro do seu descendente), porquanto os mesmos se situam fora do território nacional.

Em razão dos fundamentos apresentados, o campo 19 do anexo G da declaração modelo 3 de IRS apenas permite a inclusão de imóveis situados em território nacional.