

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Lei Mais Habitação - Alienação de imóvel próprio e aplicação na amortização de empréstimo HPP contraído pelo cônjuge.
- Processo: 26804, com despacho de 2024-12-11, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente obter informação vinculativa no sentido de saber se o valor de realização obtido com a venda da sua casa, adquirida ainda no estado civil de solteira, que constitui seu bem próprio, ao ser aplicado, até 31-12-2024, na amortização do empréstimo contraído pelo seu marido, ainda antes do casamento, para aquisição da habitação onde atualmente o seu agregado familiar tem a sua residência permanente e domicílio fiscal, fará com que os respetivos ganhos (mais valia) fiquem excluídos da tributação em IRS, ao abrigo da norma transitória do artigo 50º da Lei n.º 56/2023, de 6/10.

### DOS FACTOS

1. Em fevereiro/2004 a requerente adquiriu o prédio inscrito na matriz predial urbana da freguesia de C., concelho do S., sob o artigo xxxx, fração "T", ainda no estado civil de solteira;
2. Em abril/2012, N., NIF xxx.xxx.xxx, ao tempo também solteiro, adquiriu o prédio urbano inscrito na matriz urbana da freguesia de R., concelho de S., sob o artigo xxxx fração "X";
3. Para compra desse imóvel N. contraiu um empréstimo bancário para aquisição de habitação própria permanente, onde passou a ter residência;
4. Em 2016 a aqui requerente e N. casaram no regime de comunhão de adquiridos, tendo o casal fixado a sua residência permanente no referido imóvel situado na freguesia de R., onde ambos passaram a ter o domicílio fiscal;
5. Pela consulta ao sistema informático da AT, confirma-se que a requerente passou a ter domicílio fiscal no imóvel da freguesia de R., desde maio/2019 e N. desde maio/2016;
6. Em julho/2024 a requerente alienou a casa de que era proprietária na freguesia de C., pelo valor de 1xx.xxx,00EUR, estimando um ganho na ordem dos xx.000,00EUR;
7. É intenção aplicar o referido montante de ganhos obtidos com a venda da casa de C., na amortização do empréstimo constituído pelo marido, ainda em solteiro, para compra da casa onde o agregado familiar tem atualmente a sua residência e domicílio fiscal.

### INFORMAÇÃO

8. A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que procedeu a diversas alterações legislativas e aprovação de novas normas, com grande impacto em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), designadamente em sede de determinação dos rendimentos da Categoria G, estabeleceu na norma transitória em matéria fiscal, prevista no artigo 50.º, que 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 dos seus descendentes, 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 ou dos seus descendentes, e
- b) a amortização seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização.

9. Ainda no âmbito da Lei n.º 56/2023, de 6/10, foram introduzidas clarificações pela Lei de Orçamento do Estado para 2024 (Lei n.º 82/2023, de 29/12), através de alteração ao artigo 50.º daquela Lei n.º 56/2023, e, em paralelo, sancionados entendimentos através dos Despachos do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais n.ºs 6/2024-XXIII, de 12 de janeiro, e 69/2024 - XXIII, de 20 de fevereiro, os quais foram vertidos no ofício circulado n.º 20266, de 23 de fevereiro de 2024, da Direção de Serviços do IRS.

10. No que respeita à matéria em apreço, pode ler-se no mencionado Ofício Circulado n.º 20266, designadamente no seu Ponto II, com a epígrafe "Novo regime, temporário, de exclusão de tributação de mais-valias obtidas com a alienação de imóvel Não destinado a HPP (n.ºs 1 a 5 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)", o que em seguida se transcreve:

"10. Os n.ºs 1 a 5 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, preveem uma exclusão de tributação, aplicável aos ganhos relativos a transmissões onerosas realizadas entre 01.01.2022 e 31.12.2024, de terrenos para construção ou imóveis habitacionais, não destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado, desde que cumpridas algumas condições cumulativas, designadamente:

- i) A aplicação do valor de realização (deduzido da amortização do empréstimo para aquisição do imóvel alienado), na amortização de capital em dívida em crédito habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes (tendo a Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro, que aprova o Orçamento do Estado para o ano de 2024, clarificado, entre outras situações, que aqui se inclui igualmente o agregado familiar do sujeito passivo); e
- ii) Que tal aplicação ocorra num prazo de 3 meses, contados da data da realização, ou da data de entrada em vigor da lei, no caso de transmissões anteriores a essa data.

11. No que se refere a este regime de exclusão, entende-se que:

(...)

e) Em caso de aplicação parcial do valor de realização (por opção do sujeito passivo ou por o valor do crédito ser inferior), a exclusão aplica-se apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor aplicado (em moldes similares ao previsto no n.º 9 do artigo 10.º do Código do IRS), não sendo o sujeito passivo obrigado à aplicação total do valor de realização, para que possa aplicar-se a exclusão, tendo esta regra sido igualmente clarificada pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro;"

11. Assim, e face à redação atual do artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10, os ganhos obtidos com transmissão de imóveis beneficiam da exclusão tributária em IRS, se o valor de realização for aplicado na amortização de capital em dívida de crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente não só do sujeito passivo ou dos seus descendentes, mas também do seu agregado familiar, aqui se incluindo o cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens.

12. No entanto, e como já referido, deve ainda ter-se em atenção que, de acordo com a alínea b) do n.º 1 do artigo 50º da Lei n.º 56/2023 de 06/10, essa amortização deve ser concretizada num prazo de três meses contados da data de realização. Na petição é referido pela requerente que tem intenção de aplicar a mencionada importância, o que quer dizer que ainda não procedeu à respetiva amortização.

13. Face ao exposto, e ainda que proceda até 31/12/2024 à aplicação da amortização do empréstimo existente sobre o imóvel que constitui a habitação permanente do seu agregado familiar, não poderá beneficiar da norma transitória prevista no artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10, porquanto a aplicação ocorrerá para além do prazo de 3 meses a contar da venda do imóvel.

#### CONCLUSÃO

Os ganhos provenientes da transmissão onerosa do imóvel de C. não podem ficar excluídos de tributação em sede de IRS, ao abrigo do disposto no artigo 50º da Lei n.º 56/2023 de 06/10, dado que uma eventual aplicação (total ou parcial) do valor de realização desse imóvel em amortização do empréstimo existente sobre o imóvel que constitui a habitação permanente do seu agregado familiar não respeitará o prazo de 3 meses previsto na norma já referida.