

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Alienação de imóvel em leilão - Contagem do prazo de 3 meses para benefício da exclusão de tributação - Lei Mais Habitação
Processo:	26811, com despacho de 2025-03-04, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
Conteúdo:	Pretende o 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, mais concretamente, sobre a contagem do prazo de três meses para concretização da amortização, previsto na alínea b) do n.º 1.

### FACTOS

O requerente refere que, por óbito da sua mãe, adquiriu 1/4 dos bens que compunham a herança, onde se inclui um prédio urbano situado em xxx.

O referido imóvel foi vendido em Leilão Eletrónico, no âmbito do Processo n.º xxx, que correu termos no Tribunal Judicial da Comarca de xxx, pelo valor de xxx.xxx

O Título de Transmissão foi efetuado em xx-04-2024 e o valor da venda foi depositado em 27-06-2024

Pretende reinvestir parte do valor recebido na amortização do crédito à habitação contraído para aquisição de habitação própria e permanente do seu filho.

O dinheiro só foi recebido em 27-06-2024, data em que foram cumpridos os prazos de todas as diligências no processo judicial, não podendo antes desta data proceder ao pedido de liquidação do contrato de crédito à habitação própria e permanente junto da entidade bancária.

Nos termos da lei o prazo para reinvestimento é de três meses contados da data da transmissão, mas o Banco só pode desencadear a liquidação do mesmo na data de vencimento da próxima prestação, ou seja, só poderá concluir o reinvestimento até ao final do mês de julho.

Assim, solicita informação no sentido de saber se concluir o processo de reinvestimento até final do mês de julho, meados de agosto do corrente ano poderá aproveitar da exclusão de tributação.

### 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 - Dispõe, ainda, o n.º 3 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que "A Autoridade Tributária e Aduaneira pode exigir que os sujeitos passivos apresentem documentos comprovativos, após a entrega da declaração modelo 3 do IRS de 2022, 2023 e 2024, da amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria e permanente".

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.

Adicionalmente, importa referir que a dívida a cuja amortização se proceda deve existir no momento da realização dos ganhos provenientes dos terrenos para construção ou dos imóveis habitacionais não destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar.

7 - No presente pedido está em causa a determinação da contagem do prazo de três meses previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 50.º da lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que impõe como condição para 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, que a amortização do crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo, do seu agregado familiar ou dos seus descendentes que a amortização seja concretizada num prazo de três meses contados da data da realização.

8 - Ora, a data da realização é a data da transmissão, ou seja, a data em que se

transmite o direito de propriedade. Da interpretação conjugada do n.º 3 e do n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS resulta que os ganhos consideram-se obtidos no momento da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis.

9 - Assim se conclui que deve ser considerada como data da realização dos ganhos, a data da transmissão do direito de propriedade que ocorreu em 15-04-2024, com o título de transmissão e não com o depósito do preço.

10 - Nestes termos, o valor de realização tem que ser aplicado na amortização da dívida até 15-07-2024.

11 - A data em que se deve considerar a amortização como concretizada para efeitos do cumprimento do prazo legal de três meses é a data em que o sujeito passivo comunica/emite a ordem à entidade bancária para concretizar a amortização.

12 - Assim, no caso, a ordem de amortização da dívida ao Banco teria de ser dada até 15-07-2024, para se poder considerar a exclusão de tributação nos termos do n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.