

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação onerosa de imóvel não afeto a HPP - Aplicação na amortização de crédito em HPP de filho - contagem do prazo de três meses - Programa Mais Habitação

Processo: 26826, com despacho de 2025-06-09, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende o requerente obter informação vinculativa sobre a seguinte situação:

- Em abril/2024 celebrou escritura de venda de imóvel herdado, por falecimento de familiar;
- Em julho/2024, conjuntamente com a filha, deram instruções à instituição bancária ABC para procederem à amortização de x0.000,00Eur do empréstimo em nome da filha, cujo valor foi transferido para a conta desta junto da ABC;
- A filha do requerente adquiriu, no ano de 2007, imóvel destinado a habitação própria e permanente, que ainda se mantém, tendo contraído crédito para aquisição do imóvel na mesma data;
- A ABC informou de que só em agosto/2024, data de vencimento da prestação mensal, iria abater ao empréstimo o referido montante.

Pretende ser informado se estão cumpridos os requisitos estabelecidos na Lei 56/2023 de 6/10, designadamente, se está cumprido o prazo de três meses contados da data de realização para concretização da amortização, previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 50º da referida norma.

INFORMAÇÃO

1. A Lei n.º 56/2023, de 6/10, aprova medidas no âmbito da habitação, com o objetivo de garantir mais habitação, procedendo, para o efeito, a diversas alterações legislativas.

2. No que releva para a questão em análise, prevê o artigo 50º da referida norma o seguinte:

"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 questão que se coloca é a de saber se a data da amortização a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 50.º, da referida norma, é a data em que o sujeito passivo dá a ordem à entidade bancária para proceder à concretização da amortização do capital em dívida no crédito à habitação ou se é na data em que a entidade bancária concretiza a amortização efetiva na conta bancária do contribuinte.

4. O prazo aqui em causa constitui um dos pressupostos de que depende o direito à exclusão de tributação, implicando o não cumprimento do mesmo a extinção do respetivo direito material.
5. Nessa medida, constitui um prazo de natureza substantiva, porquanto reporta-se ao período de tempo exigido para exercício de um direito material, tendo o seu decurso como consequência a extinção do respetivo direito.
6. Nestes termos, o cumprimento do referido prazo tem que se encontrar na disponibilidade do sujeito passivo, sendo por este controlável e não na disponibilidade de um terceiro, neste caso, a entidade bancária.
7. Se assim não for, o direito do contribuinte à exclusão de tributação poderá frustrar-se por facto que não lhe é imputável, mas sim a um terceiro.
8. Pela consulta ao sistema informático da AT verifica-se que o requerente alienou em abril/2024, enquanto herdeiro de herança indivisa, o prédio inscrito na matriz predial urbana da freguesia ..., sob o artigo xxxx, com a afetação de habitação, pelo valor global de 2xx.xxx,00Eur (pela sua quota parte auferiu 70.xxx,xxEur);
9. Assim, para ficar excluído de tributação em IRS, relativamente aos ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóvel supra identificado, deveria ter aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à sua habitação própria e permanente, do seu agregado familiar ou dos seus descendentes o montante de 70.xxx,xxEur;
10. Como declara ter amortizado apenas 70.000,00Eur no crédito à habitação destinado à habitação própria e permanente da sua filha, estaremos apenas perante um reinvestimento parcial, de acordo com o n.º 2 do artigo 50º da Lei n.º 56/2023 de 06/10, pelo que o valor remanescente será sujeito a tributação de acordo com as disposições gerais do Código do IRS;
11. Será ainda relevante referir que, conjuntamente com a petição, foram anexos dois documentos relativos a transferências bancárias, uma no valor de x0.000,00EUR e outra no valor de x.000,00EUR, em julho/2024, e não de 70.000,00EUR, como declarado;
12. Pelo que, e de acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6/10, "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";
13. 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.
14. A exclusão de tributação só se aplicará na parte relativa a capital em dívida a amortizar com referência a contratos de crédito à habitação já existentes em 7 de outubro de 2023 (data da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023), o que se verifica neste caso, já que o crédito a amortizar foi contraído em agosto/2007.

CONCLUSÃO

Face ao exposto, a data em que deve ser considerada a amortização como concretizada, para efeitos do cumprimento do prazo legal de 3 meses, é a data em que o sujeito passivo comunica/emite ordem à entidade bancária para concretizar a amortização, tão cedo quando a mesma seja possível de concretizar, pelo que, tendo ocorrido a venda em xx/04/2024 e a ordem de amortização emitida à instituição bancária em xx/07/2024, está cumprido o prazo de 3 meses previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 50º da Lei 56/2023 de 06/10.