

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação de imóvel desafeto do alojamento local à menos de 3 anos - Exclusão de tributação por aplicação em amortização de crédito de HPP (Programa Mais Habitação)

Processo: 26828, com despacho de 2024-08-29, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa relativamente à seguinte situação:

- Em maio/2022, procedeu à desafetação de um imóvel que possuía em alojamento local, transferindo-o para a sua esfera particular, tendo declarado esse facto no Quadro 8C.2 do Anexo B;
- Na declaração de rendimentos Modelo 3 de IRS do ano de 2021, Quadro 8B do Anexo B, indicou que não optava pelo regime anterior de apuramento de mais-valias e menos-valias decorrentes da afetação de bens imóveis;
- Assim, se alienar esse imóvel antes de decorridos três anos após a transferência para o património particular (ou seja, até maio/2025), essa mais-valia é qualificada como obtida no âmbito da categoria G, mas tributada pelas regras de tributação da Categoria B conforme previsto no n.º 16 do artigo 10.º do Código do IRS.

Tendo em conta os factos antes enunciados, a requerente vem solicitar esclarecimento quanto à possibilidade de usufruir da exclusão de tributação prevista no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, caso proceda à alienação do imóvel até 31/12/2024 e o aplique na amortização do seu crédito para habitação própria e permanente.

INFORMAÇÃO

1. O regime da afetação e desafetação de imóveis foi alterado pela Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro (Lei do Orçamento de Estado para o ano de 2021).
2. No atual regime, os ganhos relativos a imóveis objeto de afetação apenas são tributados quando se subsumam em algum dos factos tributários previstos nas normas de incidência, designadamente, na alienação onerosa de bens imóveis.
3. Portanto, se no momento da alienação do imóvel, o mesmo estiver afeto à atividade empresarial e profissional, a mais-valia é enquadrada na Categoria B, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º do Código do IRS.
4. Por outro lado, se o mesmo já não estiver afeto à atividade empresarial e profissional (uma vez, que, entretanto, foi transferido para o património particular), a mais-valia é enquadrada na Categoria G, conforme o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS.
5. Mas, caso a alienação ocorra antes de decorridos três anos após a transferência para o património particular do sujeito passivo, os ganhos obtidos são tributados de acordo com as regras da Categoria B, de acordo com o n.º 16 do artigo 10.º do Código do IRS.

6. Ou seja, embora a mais-valia seja qualificada como obtida no âmbito da Categoria G, para efeitos da respetiva tributação são aplicáveis as regras de tributação da Categoria B.

7. No que diz respeito ao Programa Mais Habitação, os n.ºs 1 a 5 do artigo 50.º do Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, estabelece 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.

2 - Sempre que o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para 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.

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."

8. No caso em concreto, a requerente questiona sobre a possibilidade de usufruir da exclusão de tributação prevista no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, se alienar o imóvel em questão antes de decorridos três anos após a transferência para o seu património particular e aplicar o valor de realização na amortização do seu crédito para habitação própria e permanente.

9. Ora, a exclusão de tributação em causa aplica-se apenas às mais-valias relativas a alienação onerosa de imóveis previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS, ou seja, às mais-valias tributadas no âmbito da Categoria G.

10. Isto resulta, não só da referência a imóveis que não sejam destinados a habitação própria e permanente, como da remissão efetuada pelo n.º 2 para a tributação do valor remanescente de acordo com as disposições gerais do Código do IRS, numa referência clara ao n.º 9 do artigo 10.º do Código do IRS.

11. Conforme já referido, o n.º 16 do artigo 10.º do Código do IRS, de cariz manifestamente anti abuso, qualifica a mais-valia obtida no âmbito da Categoria G, mas determina a sua tributação de acordo com as regras da Categoria B, mais gravosas, pretendendo assim evitar as transferências de um imóvel da atividade para a esfera pessoal, com o único objetivo de serem tributadas apenas 50% das mais-valias geradas.

12. E a aplicação do regime de exclusão de tributação previsto nos n.ºs 1 a 5 do artigo

50º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, aos ganhos relativos à transmissão desses imóveis durante o mencionado período de três anos, frustraria o objetivo mencionado dessa norma.

13. Assim, a requerente não pode beneficiar do regime de exclusão de tributação previsto no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, se alienar o imóvel em questão até 31/12/2024.

CONCLUSÃO

Do anteriormente exposto, conclui-se o seguinte:

- Caso a requerente proceda à alienação do imóvel em questão até 31/12/2024, os ganhos obtidos serão tributados de acordo com as regras da Categoria B, nos termos do n.º 16 do artigo 10.º do Código do IRS.
- E o benefício do regime de exclusão de tributação previsto nos n.ºs 1 a 5 do artigo 50º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024 que se enquadrem no âmbito das regras de tributação da categoria G.
- Pelo que, não se considera aplicável essa exclusão de tributação se alinear o imóvel até 31/12/2024.