

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de imóvel urbano de herança indivisa - amortização de crédito contraído por herdeiro para aquisição de HPP após Lei nº 56/2023, de 06/10 (Mais habitação)
- Processo: 26959, com despacho de 2025-04-15, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à exclusão de tributação em IRS, no âmbito da Lei nº 56/2023, de 6 de outubro, do ganho obtido com a alienação de imóvel de herança, da qual é herdeira, mediante aplicação num crédito habitação a contrair no futuro, para a situação que abaixo deixa descrita:
- Em outubro de 2024 efetuou a venda de imóvel habitacional urbano que era propriedade de herança indivisa e da qual a requerente é herdeira;
 - Em novembro de 2024 irá contrair empréstimo bancário para financiar a aquisição de habitação própria e permanente.
- Termos em que pretende que seja confirmada a exclusão de tributação em sede de IRS.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do regime especial aplicável às mais-valias previsto no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (disposições transitórias e finais), são excluídos de tributação em IRS os ganhos provenientes da transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais que não sejam destinados à 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;
- c) O disposto dos números anteriores aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.

2. 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.

3. Ora, a norma em causa 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 à entrada em vigor da lei.

4. Mais importa dizer que, destinando-se o regime a agilizar situações relativas às dificuldades existentes no cumprimento de créditos existentes, o capital em dívida a amortizar terá de dizer respeito a contrato de crédito à habitação própria e permanente, do sujeito passivo e seu agregado familiar, ou seus descendentes, existente à data da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 06/10.

5. Assim, para poder aplicar o valor de realização imputável à sua quota-parte da herança, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel na respetiva quota-parte, na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente, de modo, a beneficiar da exclusão da respetiva tributação em mais-valias, é necessário que esteja em causa contrato de crédito celebrado antes da entrada em vigor da lei, e que essa amortização seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização.

6. Na situação em análise, a alienação do imóvel ocorreu dentro do prazo previsto (outubro de 2024). No entanto, a eventual contratação de empréstimo para aquisição de habitação própria e permanente ocorrerá em novembro de 2024, ou seja, após a entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

7. Pelo exposto, não pode beneficiar da exclusão de tributação para efeitos de IRS, no que respeita à aplicação do valor de realização na amortização de empréstimo para habitação própria e permanente do sujeito passivo, contratado no ano 2024. A exclusão de tributação só se aplica à amortização de empréstimos para financiar a habitação própria e permanente desde que contraídos antes de 7 de outubro de 2023, data da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023.