

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de imóvel desafeto da atividade de alojamento local à menos de 3 anos - Exclusão de tributação por aplicação em amortização de crédito de HPP (Programa Mais Habitação)
- Processo: 26966, com despacho de 2024-12-03, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a seguinte situação:
- É proprietário de um imóvel urbano habitacional;
 - Esse imóvel foi afeto à atividade de Alojamento Local no ano de 2019, tendo o requerente terminado com tal atividade e, conseqüentemente, desafetado o mesmo e transferido para o património particular em dezembro de 2023;
 - E o requerente é mutuário em contrato de crédito à habitação relativo à sua habitação própria e permanente e pretende equacionar a venda do imóvel em questão com vista à amortização do empréstimo.

Tendo em conta os factos antes enunciado, vem solicitar esclarecimento quanto à possibilidade de usufruir da exclusão de tributação prevista no artigo 50º da Lei nº 56/2023, caso proceda à alienação do imóvel e aplicá-lo na amortização do seu crédito para habitação própria e permanente.

INFORMAÇÃO

1. O regime da afetação e desafetação de imóveis foi alterado pela Lei nº 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 nº 2 do artigo 3º 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 nº 1 do artigo 10º 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 nº 16 do artigo 10º 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 nºs 1 a 5 do artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 6 de outubro, estabelecem 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 nº 1 tem de ser concretizada até três meses após a entrada em vigor da presente lei."

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

9. Importa referir que, uma vez que a exclusão de tributação prevista no artigo 50º da Lei nº 56/2023 aplica-se às transmissões realizadas até 2024-12-31 e a transferência para o património particular foi em dezembro de 2023, significa que a alienação seria realizada antes de decorridos três anos após a transferência para o património particular.

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

11. Isto resulta, não só da referência a imóveis que não sejam destinados a habitação própria e permanente, como da remissão efetuada pelo nº 2 para a tributação do valor remanescente de acordo com as disposições gerais do Código do IRS, numa referência clara ao nº 9 do artigo 10º do Código do IRS.

12. Conforme já referido, o nº 16 do artigo 10º 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.

13. E a aplicação do regime de exclusão de tributação previsto nos n.ºs 1 a 5 do artigo 50.º 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.

14. Assim, o 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.

15. Face ao exposto, conclui-se o seguinte:

- Caso o requerente proceda à alienação do imóvel em questão até dezembro de 2026, 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 50.º 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 alienar o imóvel até 31/12/2024.