

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação onerosa de imóvel - aplicação do valor de realização na amortização de empréstimo de HPP fora do território português - Lei Mais Habitação

Processo: 27112, com despacho de 2025-06-26, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao possível preenchimento das condições para poder usufruir do regime avulso de exclusão de tributação, previsto no artigo 50º da lei nº56/2023, de 06/10.

Expõe o seguinte:

- É residente no Grão-Ducado do Luxemburgo, onde exerce a sua atividade profissional;
- É proprietário de um apartamento situado em território nacional através do qual obtém rendimentos da categoria F;
- Não obtém, em Portugal, qualquer outro rendimento, à exceção de ganhos com juros de aplicações financeiras;
- Está em fase de aquisição, no Grão-Ducado do Luxemburgo, de habitação própria e permanente, pretendendo recorrer a empréstimo bancário para o efeito, em instituição de crédito aí sediada;
- Pretende vender o imóvel situado em Portugal, presentemente arrendado;
- Pretende utilizar o valor de realização obtido com essa venda na amortização do empréstimo contraído para a aquisição da sua habitação própria e permanente no atual local de residência;
- Coisa que fará, total ou parcialmente, no prazo de três meses a contar da data da venda realizada em Portugal.

Questiona, assim, se nas condições explanadas, e segundo a norma transitória emanada do artigo 50º da lei nº56/2023, de 06/10, os valores - parciais ou totais -, realizados com a venda e usados para amortizar o empréstimo bancário no Luxemburgo em habitação própria e permanente, seriam elegíveis para garantir a isenção de mais-valias relativamente à transação imobiliária onerosa em Portugal.

FACTOS

Consultados os dados presentes no sistema da Autoridade Tributária e Aduaneira verifica-se a titularidade, por parte do requerente, da fração x do artigo xxxx, freguesia ..., concelho de

Mais se verifica esse mesmo prédio tem dado origem a rendas, declaradas e tributadas, ao longo dos anos, no âmbito da categoria F - rendimentos prediais.

Por fim, o requerente é contribuinte não residente em território nacional, com efeitos a xx/05/2021, com representante fiscal nomeado, tendo como país de residência o Luxemburgo.

INFORMAÇÃO

1. A lei nº 56/2023, de 06/10, aprovou medidas no âmbito da habitação, com o objetivo de garantir mais habitação, procedendo, para o efeito, a diversas alterações legislativas, introduzindo, também, uma norma transitória de caráter fiscal, com o objetivo de auxiliar as famílias com dificuldades no cumprimento das obrigações decorrentes do seu crédito

à habitação, precisamente, o artigo 50º;

2. Nesse sentido, a norma indicada 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 essa data;

3. Vejamos a letra da lei:

"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 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."

4. Da leitura da norma podemos retirar que estamos perante uma exclusão de tributação que assume contornos de um benefício fiscal de facto, ou seja, uma norma de carácter excecional e temporário, especialmente criada para a prossecução de interesses públicos extrafiscais, superiores aos da tributação, que consistem no auxílio às famílias com elevados encargos com a sua habitação própria e permanente, resultantes da súbita subida das taxas de juro;

5. Mais é possível extrair que o legislador visou, com essa norma, criar um auxílio pela via fiscal com o único objetivo de ajudar as famílias que tenham a sua habitação própria e permanente em Portugal a reduzirem os seus encargos, o que implica que a sua aplicabilidade seja restrita aos casos em que a respetiva habitação própria e permanente esteja situada em território português e nele tenha sido contraído o empréstimo;

6. Chegamos, assim, à conclusão que esta é uma lei cuja finalidade política foi intervir na resolução de desafios existentes no mercado habitacional português, estando aqui em causa, única e somente, as distorções que nele existem, a forma como essas particularidades afetam as famílias que tenham a sua habitação própria e permanente em território português e o encontro de soluções que visem atenuar os problemas daí decorrentes;

7. Avançando com a análise, resta perceber se o regime abrange créditos ainda não

existentes à data de entrada em vigor da lei;

8. Em ordem a obter esse esclarecimento temos de nos socorrer do nº1 do artigo 11º da Lei Geral Tributária (LGT), que dispõe que as normas tributárias interpretam-se de acordo com as regras e princípios gerais de hermenêutica jurídica, sendo essenciais a essa interpretação os princípios plasmados no Código Civil, em particular o seu artigo 9º;

9. Nesse sentido, devemos extrair da doutrina tradicional três elementos fundamentais à interpretação das normas jurídicas: o elemento literal, o elemento teleológico e o elemento histórico;

10. No que concerne ao elemento literal, é de concluir que na letra da lei o legislador faz depender a exclusão da 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, da verificação de duas condições cumulativas:

- a) da aplicação do valor de realização 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 e,
- b) que a concretização da referida amortização seja feita num prazo de três meses contados da data da realização;

11. E o que o elemento literal ainda nos transmite é que a expressão "em dívida" ínsita na alínea a) do nº1 do artigo 50º da lei nº56/2023, de 06/10, indica que a dívida deva existir no momento da realização dos ganhos provenientes dos terrenos para construção ou dos imóveis habitacionais não destinados a habitação própria e permanente do SP, ou do seu agregado familiar;

12. O espírito do legislador deve também ser visto no sentido de auxílio ao cumprimento dos créditos existentes à data em vigor da lei, e não como tendo o objetivo potenciar a contratação de novos créditos;

13. Precisamente, o nº1 do artigo 9º do Código Civil diz-nos que "a interpretação da lei não deve cingir-se à letra da lei, mas reconstituir a partir dos textos o pensamento legislativo, tendo sobretudo em conta a unidade do sistema jurídico, as circunstâncias em que a lei foi elaborada e as condições específicas do tempo em que é aplicada";

14. Por conseguinte, somando aqui os elementos teleológico e histórico da lei nº56/2023, de 06/10, temos de considerar que devido à situação de aumento persistente e acentuado das prestações de crédito à habitação, provocada pela subida das taxas de juro, muitas famílias viram-se em risco de incumprimento, daí a intenção do legislador em criar medidas com vista à minimização dos efeitos sobre as famílias em maior dificuldade;

15. Fica assim claro que o regime só é aplicável a créditos já existentes à data em que a lei começou a sua vigência;

CONCLUSÃO

Considerando tudo o exposto, no que concerne ao artigo 50º da lei nº56/2023, de 06/10, a amortização de crédito contraído para a habitação própria e permanente do sujeito passivo, agregado familiar, e seus descendentes, respeita apenas a imóvel situado em território nacional, atento o caráter excecional e temporário da medida, bem como os objetivos que a mesma encerra.

Mais deve ser considerado que o regime em causa só é aplicável a créditos já existentes à data em que a lei começou a sua vigência.

Posto isso, não poderá o requerente beneficiar do regime de exclusão previsto no artigo 50º da lei nº56/2023, de 06/10, porquanto o imóvel que pretende adquirir não se situa em território nacional nem o crédito que diz querer contratar é um crédito enquadrável no cenário abstratamente tipificado no dito diploma.