

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de imóvel não destinado a HPP - Exclusão de tributação por aplicação na amortização de crédito bancário contraído sobre HPP de unido de facto - Lei nº 56/2023 (Programa Mais Habitação)
- Processo: 27113, com despacho de 2024-11-19, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada Informação Vinculativa sobre a aplicação da norma transitória constante do n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (Programa Mais Habitação), em concreto qual o enquadramento jurídico-tributário decorrente da aplicação do produto resultante da alienação de imóvel não destinado a habitação própria e permanente na amortização de um crédito à habitação para aquisição de habitação própria e permanente.

FACTOS

Refere que em agosto de 2024 alienou um imóvel que adquirira por herança, sendo um bem da sua exclusiva propriedade, que não constitui habitação própria e permanente.

Pretende aplicar o produto da realização dessa alienação na amortização de um crédito à habitação relativo a um imóvel da propriedade da sua companheira e que constitui a habitação própria e permanente do requerente e do seu agregado familiar.

O requerente apresenta DR com tributação conjunta nos anos de 2022 e 2023, com o NIF xxxxxxxxx.

INFORMAÇÃO

1- A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, aprovou um conjunto de medidas no âmbito da habitação, que compõem o Programa Mais habitação, tendo procedido a alterações legislativas com impacto no IRS.

2 - A fim de esclarecer as alterações legislativas com impacto no IRS, designadamente, no âmbito da Categoria G - Mais-valias, a AT publicou o Ofício-Circulado n.º 20262/2023, de 27 de novembro, e o Ofício-Circulado n.º 20266/2024, de 23 de fevereiro.

3 - O artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, posteriormente alterado pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro - Lei do Orçamento do Estado para 2024, que contém uma norma transitória em matéria fiscal, veio, através do disposto no seu n.º 1, permitir a exclusão de 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 desde que:

a) o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a 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.

4 - De acordo com o disposto no n.º 2 "Sempre que o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a 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."

5 - De acordo com o disposto no n.º 4, o disposto nos números anteriores (n.ºs 1, 2 e 3) aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.

6 - O objetivo da medida consagrada no n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, foi o de facilitar aos cidadãos o cumprimento das obrigações financeiras decorrentes dos empréstimos contraídos para a aquisição de imóveis destinados a habitação própria e permanente, face à subida das taxas de juro e da inflação.

7 - Como tal, no n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, é referido expressamente, na parte respeitante à exclusão de tributação dos ganhos derivados da alienação de um imóvel, que o valor de realização do imóvel transmitido tem que ser 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.

8 - O produto de realização do imóvel alienado pelo requerente destinada a amortização do empréstimo contraído pela sua companheira (unida de facto) para a aquisição de habitação própria e permanente destinada a habitação própria e permanente dos sujeitos passivos e do respetivo agregado familiar poderá aproveitar da aplicação da norma de exclusão de tributação prevista no n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, desde que este empréstimo já existisse no momento da venda do imóvel pelo requerente.

9 - De acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, "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".

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.