

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.51º - Despesas e encargos
- Assunto: Alienação de imóvel - Encargos com devolução de bonificações obtidas em crédito à habitação por pessoa com deficiência
- Processo: 27293, com despacho de 2025-01-22, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente obter informação vinculativa sobre a seguinte situação:  
- A xx.xx.2017 adquiriu, juntamente com a esposa, um imóvel para habitação própria e permanente, tendo contraído um crédito bonificado a pessoa com deficiência, regulado pela Lei nº 64/2014 de 26.08;  
- A xx.xx.2021 alienou o referido imóvel, e dado que esta alienação aconteceu antes dos 5 anos do crédito bonificado, teve que devolver as bonificações usufruídas, acrescidas de 10%;  
- Refere que, no ano de 2022, apresentou a Modelo 3 de IRS relativa aos rendimentos de 2021, incluindo o anexo G, porém não colocou o valor das bonificações devolvidas naquele anexo.

Assim, requer a emissão de informação vinculativa, com vista a saber se esta devolução da bonificação poderá ser deduzida no campo "despesas e encargos" do quadro 4 do anexo G.

### INFORMAÇÃO

1. Da descrição fatural do contribuinte resulta que o mesmo adquiriu, conjuntamente com o cônjuge, um imóvel destinado à sua habitação própria e permanente em xx.xx.2016, tendo alienado o mesmo em xx.xx.2021 e declarado a mais valia correspondente no anexo G da declaração modelo 3, referente ao IRS do ano de 2021;
2. Da consulta à modelo 3 de IRS/2021, verifica-se que foi apresentado o anexo G, resultante da alienação do imóvel, tendo declarado a intenção de reinvestimento parcial do valor de realização;
3. No que concerne ao crédito bonificado, a Lei nº 64/2014, de 26.08, aprova o regime de concessão de crédito bonificado à habitação a pessoa com deficiência, destinando-se a: aquisição, ampliação, construção e/ou realização de obras de conservação, à aquisição de terrenos e construção de imóvel, destinado à habitação própria e permanente, conforme determina o n.º 2 daquela lei;
4. A lei suprarreferida determina, para além de outras questões, as condições do empréstimo (no seu artigo 7º), e, bem assim, a inalienabilidade do imóvel, determinando no seu artigo 10º que " 1- Os mutuários de empréstimos contraídos ao abrigo do presente regime não podem alienar o imóvel adquirido ou construído durante o prazo de cinco anos após a data de celebração do contrato de empréstimo para aquelas finalidades", determinando o n.º 2 que "Em caso de alienação do imóvel antes de decorrer o prazo fixado no número anterior, os mutuários, na data da alienação, são obrigados a reembolsar a instituição de crédito do montante das bonificações entretanto usufruídas acrescido de 10 %.";

5. Já no que se refere à tributação de IRS, em sede de mais valias, determina o artigo 10º n.º 1 a) do Código de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, doravante CIRS; que "Constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem de: a) Alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis;"

6. Determinando o n.º 4 do preceituado artigo que se considera ganho sujeito a IRS "a diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição, líquidos da parte qualificada como rendimento de capitais, sendo caso disso, nas situações previstas nas alíneas a), b), c), i), j) e k) do n.º 1, sem prejuízo do disposto no n.º 19";

7. O n.º 5 do artigo 10º do Código do IRS, determina a exclusão de tributação em sede de IRS, em caso de reinvestimento na aquisição de outra habitação própria e permanente, bem como o limite temporal para o preenchimento dos requisitos legais a essa exclusão;

8. Por seu turno, a alínea a) do n.º 1 do artigo 51º do Código do IRS, que tem como epígrafe "Despesas e encargos", prevê que: "Para a determinação das mais-valias sujeitas a imposto, ao valor de aquisição acrescem:

a) Os encargos com a valorização dos bens, comprovadamente realizados nos últimos 12 anos, e as despesas necessárias e efetivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação, bem como a indemnização comprovadamente paga pela renúncia onerosa a posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a esses bens, nas situações previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º";

9. Ora, daqui se extrai que, para efeitos de determinação de mais valia sujeito a imposto, ao valor de aquisição acrescem os encargos com a valorização dos bens, comprovadamente realizados nos últimos 12 anos e as despesas necessárias e efetivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação;

10. Sendo que as despesas inerentes à alienação são aquelas que são inseparáveis desta (alienação), que com esta têm uma relação intrínseca, que não meramente extrínseca e que dela são indissociáveis;

11. Ora, conforme decorre do caso em apreço, o contribuinte adquiriu o imóvel em xx.xx.2017, afetando-o à sua habitação própria e permanente, tendo-o alienado em xx.xx.2021, isto é, antes do decurso dos 5 anos, previstos no artigo 10º da Lei nº 64/2014, e, em consequência da violação/incumprimento contratual, teve que reembolsar a instituição de crédito o valor dos benefícios decorridos na bonificação, acrescido de 10%;

12. É pelo facto de ter incumprido com o contrato em questão que teve que repor o benefício já identificado, sendo penalizado com o acréscimo de 10% desse valor;

13. Assim, este encargo não se qualifica como referente a despesas de aquisição, uma vez que o mesmo não se prende com encargos de valorização dos bens, nem tão pouco, de indemnização paga pela renúncia onerosa a posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a esses bens;

14. E também não pode ser considerado como despesa de alienação - a reposição do benefício -, uma vez que esse pagamento decorre de incumprimento contratual (contrato de mútuo, vulgo empréstimo à habitação, com benefício das taxas, ao abrigo do crédito bonificado), não sendo, portanto, intrínseco àquele ato de alienação;

15. Nesses termos, a reposição do benefício do crédito bonificado, face ao incumprimento contratual, não poderá ser indicada no quadro 4 do anexo G, uma vez que, não cabe não conceito de despesas e encargos do artigo 51º do CIRS, e, como tal, não é dedutível na determinação do rendimento coletável de mais valias em sede de IRS.