

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de imóvel afeto a HPP - aplicação na aquisição de HPP de descendente - Lei Mais Habitação
- Processo: 27315, com despacho de 2024-12-16, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à seguinte situação:
- Em 2023 vendeu a sua habitação própria e permanente, tendo doado parte do valor de realização ao filho para que este adquirisse um imóvel;
- Em fevereiro de 2023 o filho adquiriu um imóvel destinado à sua habitação própria e permanente.
Assim, questiona quanto à possibilidade de poder beneficiar da exclusão tributária relativamente às mais-valias que realizou na venda da sua habitação, pela doação a um descendente de parte do correspondente ao valor de realização, que este destinou à aquisição da sua habitação própria e permanente.

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. Nomeadamente, o artigo 50.º, posteriormente alterado pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro - Lei do Orçamento do Estado para 2024, introduziu no seu n.º 1 uma norma transitória em matéria fiscal, concedendo o benefício da exclusão de tributação em IRS de 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.
3. A norma transitória aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.
4. O objetivo da medida consagrada no n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023 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.
5. Ora, aquela medida não veio alargar o benefício de exclusão de tributação em IRS já existente e previsto no artigo 10.º do Código do IRS para os sujeitos passivos que alienem a sua habitação própria e permanente.

6. Com efeito, a norma transitória restringe expressamente o benefício à transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo (alienante) ou do seu agregado familiar.

7. Ou seja, foi vontade do legislador manter em planos separados o tratamento fiscal a dar à transmissão onerosa de imóveis destinados à habitação própria e permanente do alienante, de outros imóveis.

8. Existem, portanto, duas situações em que o alienante pode beneficiar da exclusão de tributação das mais-valias obtidas com a transmissão onerosa de imóveis:

a) Situações de exclusão de tributação dos ganhos derivados de imóveis destinados a habitação própria e permanente, nos termos do artigo 10.º do Código do IRS (máxime, o n.º 5: reinvestimento), e

b) Situações de exclusão de tributação dos ganhos derivados de outros imóveis (terrenos para construção e imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente), nos termos do artigo 50.º da Lei n.º 82/2023.

9. Ou seja, a expressão "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" deve ser entendida no sentido de não poder abranger a alienação da habitação própria e permanente da alienante.

10. Assim, a aplicação do produto da venda do imóvel alienado pela requerente numa doação ao seu filho, para este adquirir uma habitação, cai fora do âmbito de aplicação da norma de exclusão de tributação prevista no artigo 50.º da Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro, porquanto o imóvel alienado constituía a habitação própria e permanente da requerente e, como tal, os eventuais benefícios fiscais de exclusão de tributação encontram-se enquadrados pelo artigo 10.º do Código do IRS e não estão previstos no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.