

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Programa Mais Habitação - Alienação de habitação secundária e aplicação em amortização de crédito em HPP contraído após 07/10/2023
- Processo: 27350, com despacho de 2024-12-03, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente obter informação vinculativa sobre a seguinte situação:
- No início do ano de 2024 tinha duas habitações, sendo uma a sua habitação própria e permanente (HPP) e a outra uma habitação secundária;
 - Em maio de 2024 vendeu a HPP por 160.xxx,xx, tendo adquirido nova HPP (por 230.xxx,xx) também em maio de 2024;
 - Para a aquisição da nova habitação efetuou o reinvestimento de 86.xxx,xx do produto da venda da anterior habitação (dos 160.xxx,xx foram utilizados 73.xxx,xx na amortização da dívida do empréstimo contraído para a aquisição), tendo ainda contraído um empréstimo bancário de 85.xxx,xx;
 - Tenciona vender a habitação secundária, pelo preço de 160.xxx,xx;
- Assim, pretende que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de poder beneficiar da exclusão tributária, relativamente às mais-valias que realizar na venda da habitação secundária, na parte que for utilizada para amortização do empréstimo de 85.xxx,xx contraído em maio de 2024 na aquisição da sua atual HPP.

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 imóvel que não corresponda a habitação própria e permanente do alienante, 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. Na situação aqui em análise, o requerente pretende efetuar a transmissão da sua habitação secundária dentro do período previsto na lei, e utilizar o produto da venda ou parte dele na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à sua habitação própria e permanente.

5. A aquisição da habitação, bem como a contração do empréstimo, efetuou-se em maio de 2024, ou seja, depois da aprovação e entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

6. Sobre esta questão é entendimento da AT (Autoridade Tributária e Aduaneira) que a criação da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, não tem subjacente a criação desta exclusão de tributação para potenciar a contratação de novos créditos à habitação, mas sim a de auxiliar os já existentes. Ou seja, a exclusão de tributação prevista na Lei n.º 56/2023 apenas será de aplicar aos contratos de crédito contraídos antes da entrada em vigor da lei.

7. Em conclusão, a exclusão de tributação só se aplicará na parte relativa a capital em dívida a amortizar com referência a contratos de crédito à habitação já existentes em 7 de outubro de 2023 (data da entrada em vigor da Lei n.º 56/2023).

8. O contrário configuraria uma interpretação contrária ao espírito da lei e potencialmente geradora de eventuais situações de planeamento fiscal abusivo.