

## 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.