

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de terreno para construção - Aplicação na compra de HPP após 07/10/2023 - Lei Mais Habitação
- Processo: 27456, com despacho de 2025-02-27, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de vir a beneficiar da exclusão de tributação, prevista no artigo 50º da lei nº56/2023, de 06/10, para a seguinte situação:
- Em outubro de 2024 vendeu um terreno urbano, pelo valor de xx.000,00;
 - No mês seguinte adquiriu um apartamento para a sua habitação própria e permanente, pelo valor de xxx.000,00;
 - O montante obtido com a venda do terreno foi aplicado na compra do apartamento, porquanto só contraiu empréstimo pelo valor remanescente (entre o custo do apartamento e o valor obtido com a venda do terreno).
- Questiona, assim, se, em virtude de ter investido todo o valor obtido com a venda do terreno para construção na compra de um imóvel que destina à sua habitação própria e permanente, terá de pagar mais-valias em IRS.

INFORMAÇÃO

1. Dispõe o artigo 50º da lei nº56/2023, de 06/10, com a epígrafe "Norma transitória em matéria fiscal":

"1 - São excluídos de tributação em IRS os 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 verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

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

2 - Sempre que o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para 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.

3 - A Autoridade Tributária e Aduaneira pode exigir que os sujeitos passivos apresentem documentos comprovativos, após a entrega da declaração modelo 3 de IRS de 2023 e 2024, da amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria e permanente.

4 - O disposto nos números anteriores aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.

5 - Nas transmissões efetuadas até à entrada em vigor da presente lei, a amortização referida na alínea b) do n.º 1 tem de ser concretizada até três meses após a entrada em

vigor da presente lei.";

2. Além dos condicionalismos previstos na norma, importa considerar que o empréstimo a amortizar tenha de existir à data de entrada em vigor da lei, precisamente, 07/10/2023;

3. Sucede, porém, que, no caso em concreto, além do empréstimo em causa não existir à data de entrada em vigor da lei, o requerente não amortizou qualquer valor, pois que apenas se limitou a contrair um crédito de montante inferior ao necessário para a compra do imóvel, em razão dos recursos financeiros que possuía à data da compra - onde, se presume, estaria o valor obtido com a venda do terreno para construção;

4. Isto mesmo é afirmado expressamente na petição em apreço;

5. Esta é, assim, toda uma situação que a norma não prevê, pelo que não estão reunidos os pressupostos necessários à exclusão de tributação prevista no artigo 50º da lei nº56/2023, de 06/10.

CONCLUSÃO

O artigo 50º da lei nº56/2023, de 06/10, prevê uma exclusão de tributação para os ganhos obtidos com a venda de lotes de terreno para construção ou habitação secundária, desde que o respetivo valor de realização seja utilizado, no todo, ou em parte, na amortização de capital em dívida relativo a crédito contraído para a compra de habitação própria e permanente do sujeito passivo, agregado familiar ou seus descendentes. Tendo o crédito de existir à data de entrada em vigor da lei - 07/10/2023.

No caso em análise, o requerente, ao não ter aplicado o valor de realização obtido com a venda do terreno para construção na amortização de capital em dívida num crédito contraído em data anterior à data de entrada em vigor da lei - 07/10/2023, para a compra da sua habitação própria e permanente, do seu agregado ou seus descendentes, não pode usufruir da exclusão de tributação pretendida.