

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de habitação própria e permanente - reinvestimento na aquisição de usufruto
- Processo: 27509, com despacho de 2025-04-03, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação quanto à seguinte situação:
- Em 2022-03-xx efetuou a doação aos seus dois únicos filhos, com reserva de usufruto, do prédio urbano composto de parcela de terreno para construção, sito em C., na União de freguesias de S., inscrito na matriz predial urbana respetiva sob o artigo xxxx.
 - Em 2022-05-xx foi contratado um crédito habitação através de um contrato de "Mútuo com Hipoteca de Terceiro" com o banco, destinado à construção de habitação e cujos mutuários foram os filhos, tendo a requerente intervindo como "Terceiro", por deter o usufruto do imóvel já identificado.
 - Em 2024-09-xx vendeu a sua habitação própria permanente, imóvel inscrito na matriz predial urbana sob o artigo yyyy da União de freguesias de S., cuja receita foi integralmente aplicada na liquidação total do crédito habitação contraído pelos filhos, e pela própria como usufrutuária, para a construção do referido imóvel com o artigo xxxx.
 - A construção está concluída e a aguardar a emissão de licença de utilização, após a qual destinará o imóvel à sua habitação própria permanente.
- Pretende ser informada sobre a possibilidade de exclusão de tributação do imposto (mais valias em IRS) pela aplicação do capital obtido na venda do imóvel yyyy (que era a sua habitação própria e permanente) na construção do imóvel xxxx (que pretende destinar à sua habitação própria permanente), do qual os filhos são detentores da respetiva nua propriedade.

INFORMAÇÃO

1. A exclusão de tributação dos ganhos provenientes da transmissão onerosa de certos imóveis está prevista em dois diplomas (à data do facto tributário): no Código do IRS (no artigo 10.º, n.º 5) e na Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (com a norma transitória do artigo 50.º, n.º 1).

2. Essa exclusão está condicionada ao preenchimento de certas condições:

a) Nos termos do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, são excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que, cumulativamente, se encontrem preenchidos os requisitos ali previstos, entre os quais consta: "O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino situado em território português ou no território de outro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal;

b) Por sua vez, o artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (Programa Mais Habitação), entretanto alterado pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro, introduziu no seu n.º 1 uma norma transitória em matéria fiscal, em vigor até 31 de dezembro de 2024, 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:

- i - 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; e
- ii - a amortização seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização.

3. Em ambos os casos, para haver exclusão de tributação do ganho, o imóvel objeto do reinvestimento ou da amortização da dívida deve ser destinado a habitação própria e permanente (seja do titular dos rendimentos de mais valia ou do seu agregado familiar, seja dos descendentes).

4. Para aferir da figura da "habitação própria e permanente", importa ter presente o definido no artigo 1305.º do Código Civil em que o direito de propriedade é um direito real em que "o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da Lei e com observância das restrições por ela impostas".

5. Consequentemente, a exclusão tributária, consignada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS e no n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, só pode ser aplicada à situação de reinvestimento (na aquisição ou construção) ou na amortização de empréstimo (contraído para a da aquisição ou construção) da propriedade plena (nua propriedade e usufruto) de outro imóvel destinado a habitação própria e permanente.

6. No caso apresentado pela requerente, atendendo a que está em causa a alienação da propriedade de um imóvel e a aplicação do valor de realização numa operação que teria como resultado, relativamente à requerente, a aquisição do usufruto de um outro imóvel (figura parcelar do direito de propriedade, em que não é detida a propriedade plena do imóvel), não existe por parte da requerente um gozo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição do imóvel, pelo que, independentemente de outros condicionalismos legais, verifica-se que não existe base para que o ganho obtido com a transmissão possa beneficiar da exclusão de tributação, seja por reinvestimento, prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, seja por amortização de dívida, nos termos do n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023.