

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação onerosa de imóveis (rústico e misto) não destinados a HPP - exclusão de tributação por amortização de capital em dívida de crédito à habitação destinado a HPP - Programa Mais Habitação

Processo: 27604, com despacho de 2025-03-24, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de aproveitar da exclusão da tributação de mais valias, ao abrigo da medida Mais Habitação consagrada na Lei nº 56/2023, de 06/10, na venda da sua parte de um terreno misto e de um terreno rústico que adquiriu por herança, visto que irá alocar o valor total da venda na amortização do seu crédito à habitação.

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. A fim de esclarecer as alterações legislativas com impacto no IRS, designadamente, no âmbito da Categoria G - Mais-valias, a AT publicou o Ofício-Circulado n.º 20262/2023, de 27 de novembro, e o Ofício-Circulado n.º 20266/2024, de 23 de fevereiro.

3. O artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que contém uma norma transitória em matéria fiscal, veio, através do disposto no seu n.º 1, permitir a exclusão de tributação dos 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 do capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes;

b) a amortização referida na alínea anterior seja concretizada num prazo de três meses contados da data de realização. (redação inicial)

4. De acordo com o disposto no n.º 4, o disposto nos números anteriores (n.ºs 1, 2 e 3) aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.

5. Consultado o sistema informático da AT verifica-se que, em dezembro de 2024, o requerente vendeu, conforme escritura que junta, a sua parte dos seguintes imóveis:
- prédio misto, na freguesia de ABC, inscrito nas respetivas matrizes da dita freguesia sob o artigo urbano provisório XXXX e sob o artigo rústico XXXX, secção XX;
- prédio rústico, na freguesia ABC inscrito na matriz da dita freguesia sob o artigo XXXX, secção XX.

6. Ora, relativamente aos prédios rústicos, não pode o requerente beneficiar do regime previsto nos números 1 a 5 do artigo 50º da Lei nº56/2023, de 06/10, que prevê a possibilidade de exclusão de tributação dos ganhos provenientes da transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais, por não se tratarem de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais e, portanto, se encontrarem excluídos do benefício.

7. Em relação ao prédio misto, consta do documento de venda que foi atribuído ao mesmo o preço total de 50.000€, tendo o preço da parte urbana correspondente ao artigo urbano provisório XXXX sido de 25.000€, e o preço da parte rústica correspondente ao artigo rústico XXXX, secção XX, sido de 25.000€. Termos em que a divisão entre parte rústica e urbana se encontra bem definida.

8. Como a parte rústica se encontra excluída do benefício em análise, importa aferir se a parte urbana poderá usufruir do benefício.

9. Ou seja, se a parte urbana corresponde a terreno para construção ou a imóvel habitacional.

10. Segundo a classificação elencada no n.º 1 do artigo 6.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), os prédios urbanos podem ser habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços, terrenos para construção ou outros, ou seja, o prédio objeto de análise neste pedido terá necessariamente que se enquadrar num destes tipos.

11. Consultando o sistema informático da AT, nomeadamente a matriz predial do prédio urbano com o artigo XXXX da freguesia ABC, verifica-se que ao mesmo foi atribuída a afetação de "Habitação".

12. Pelo que se conclui que, apenas relativamente à sua parte do prédio urbano, poderá aproveitar da exclusão da tributação de mais valias, ao abrigo do pacote mais habitação consagrado na Lei nº 56/2023, de 06/10, desde que verificadas as condições descritas anteriormente.