

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de imóvel parte integrante de herança Indivisa - Reinvestimento em imóvel ainda a adquirir
- Processo: 27787, com despacho de 2025-04-09, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a Requerente que lhe seja prestada informação vinculativa, ao abrigo da legislação Mais Habitação, se o valor obtido com alienação de imóvel pode ser aplicado na compra de uma Habitação Própria e Permanente no prazo dos 3 anos subseqüentes. Refere o seguinte:
- Em janeiro de 2021 faleceu o seu pai, tendo participado o óbito nas finanças e sido aberta a correspondente herança indivisa;
 - A herança é constituída por vários imóveis urbanos e rústicos;
 - Em dezembro de 2024 foi vendido imóvel em propriedade horizontal inscrito na matricial predial urbano sob o artigo XXX, da freguesia XXX, fração autónoma identificada pela letra XX.

II - 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. 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 da tributação em IRS de 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 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 da realização.
3. Esta norma transitória aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024, nos termos do n.º 4 do artigo 50.º da Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro.
4. O objetivo da medida consagrada no n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023 foi de facilitar aos cidadãos o cumprimento das obrigações financeiras decorrentes de empréstimos contraídos para a aquisição de imóveis destinados a habitação própria e permanente, face à subida das taxas de juro e da inflação.

5. Ora, aquela medida veio alargar o benefício de exclusão de tributação em IRS já existente e previsto no artigo 10.º do Código de IRS para os sujeitos passivos que alienem a sua habitação própria e permanente.

6. Com efeito, a norma transitória restringe expressamente o benefício à transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente do Sujeito Passivo (alienante) ou do seu agregado familiar.

7. Ou seja, foi vontade do legislador manter em planos separados o tratamento fiscal a dar à transmissão onerosa de imóveis destinados à habitação própria e permanente do alienante, de outros imóveis.

8. Existem, portanto, duas situações em que o alienante pode beneficiar da exclusão de tributação das mais-valias obtidas com a transmissão onerosa de imóveis:

a) Situações de exclusão de tributação dos ganhos derivados de imóveis destinados a Habitação própria e permanente, por reinvestimento, nos termos do n.º 5 do artigo 10.º do Código de IRS e

b) Situações de exclusão de tributação dos ganhos derivados de outros imóveis (terrenos para construção e imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente), nos termos do artigo 50.º da Lei n.º 82/2023.

9. No n.º 1 do artigo 50 da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, é referido expressamente, na parte respeitante à exclusão de tributação dos ganhos derivados da alienação de um imóvel, que o valor da realização do imóvel transmitido tem que ser 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.

10. De acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, "A Autoridade Tributária e Aduaneira pode exigir que os sujeitos passivos apresentem documentos comprovativos, após a entrega da declaração modelo 3 do IRS de 2023 e 2024, da amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria e permanente."

11. Para além dos documentos comprovativos da amortização do capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente, são também necessários documentos que comprovem a origem dos fundos utilizados na amortização do crédito.

12. Em suma, para que a Requerente possa beneficiar da exclusão de tributação da mais-valia obtida com a alienação do bem imóvel supramencionado, que fazia parte da herança indivisa, é necessário que o valor de realização seja aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação, concedido para a aquisição de imóvel destinado à sua habitação própria e permanente. O mencionado benefício depende, ainda, de a alienação do imóvel ser efetuado até 31 de dezembro de 2024 e de a amortização se concretizar num prazo de três meses contados da data da realização.

13. Mais se informa que a Autoridade Tributária e Aduaneira pode exigir que o sujeito passivo apresente documentos comprovativos de capital em dívida. Acresce que o crédito a amortizar já tinha de existir à data da entrada em vigor da Lei, o que não acontece no presente caso.

14. Deste modo, a Requerente não adquiriu nenhum imóvel destinado à sua habitação

própria e permanente, do seu agregado familiar ou dos seus dependentes, nem apresenta nenhum empréstimo para essa aquisição em data anterior à entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, pelo que não terá aplicação o disposto no n.º 1 do artigo 50.º, da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, conhecida como "Programa Mais Habitação".