

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 amortização em HPP do agregado familiar - Regime de comumhão geral de bens

Processo: 27805, com despacho de 2025-03-27, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende o requerente obter informação vinculativa sobre a seguinte situação:

- O requerente adquiriu um imóvel, em dezembro de 2006, pelo valor de €8x.xxx,00, ainda no estado civil de solteiro;
- Em julho de 2024 contraiu matrimónio, sob o regime de comumhão geral de bens, com o sujeito passivo B;
- A partir da data do casamento a habitação própria e permanente (HPP) do requerente passou a ser o imóvel onde habitava a esposa (sujeito passivo B);
- Por isso, e porque não havia necessidade de ter duas despesas (dois créditos), vendeu-se o apartamento do requerente (que estava vazio);
- A escritura foi realizada dezembro de 2024, pelo valor de €17x.xxx,00;
- O crédito bancário ainda em dívida era de €6x.xxx,32;

Questiona, assim, se é possível utilizar o valor de realização na amortização do crédito da agora HPP do casal, cujo valor ainda em dívida ascende a €8x.xxx,68, não obstante esse crédito estar apenas em nome da sua esposa, pois que foi contraído ainda no estado de solteira.

Acrescenta que estando casado no regime de comumhão geral de bens, o imóvel é agora bem comum do casal.

FACTOS

Consultada o sistema da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) verifica-se a existência dos seguintes elementos:

- O requerente surge como alienante do artigo urbano 5..., fração E, da freguesia 2....., numa compra e venda realizada em ./12/2024, com o valor de transmissão de €1xx.xxx,00.
- O cônjuge (SP B) surge como titular do artigo 6..., fração E, da freguesia 2....., situado em T...., adquirido por documento particular autenticado em novembro de 2019.
- O requerente tem o seu domicílio fiscal, desde agosto de 2024, em T....

INFORMAÇÃO

1. A lei nº56/2023, de 06/10, aprovou medidas no âmbito da habitação, com o objetivo de garantir mais habitação, procedendo, para o efeito, a diversas alterações legislativas;

2. Dessas, o artigo 50º introduziu um regime transitório, e avulso, no sentido de excluir da tributação, em sede de mais-valias, os ganhos obtidos com a venda de terrenos para construção e habitações secundárias, desde que os respetivos valores de realização fossem utilizados na amortização de capital em dívida de créditos contraídos para a habitação própria e permanente dos sujeitos passivos, agregado familiar e seus descendentes;

3. Dispõe, então, o nº1 do artigo 50º da lei nº56/2023, de 06/10, com a epígrafe "Norma transitória em matéria fiscal", que:

"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.;"

4. Dispõem logo a seguir o seu nº2 e nº3 que:

"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.";

"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.";

5. De igual forma, tem sido entendimento da AT que o crédito em dívida terá de ser um crédito já existente à data de entrada em vigor da lei;

6. Por conseguinte, no caso em análise, o requerente comprou em 2006 um imóvel no estado de solteiro e vendeu-o no ano de 2024, já no estado de casado;

7. De referir, porque é importante, que relativamente ao casamento do requerente o regime de bens escolhido pelo casal foi o da comunhão geral, significando isso que o património comum é constituído por todos os bens presentes e futuros dos cônjuges, conforme dispõe o artigo 1732º do Código Civil;

8. Então, por força dessa opção, o imóvel transmitido em dezembro de 2024 era já um bem comum do casal;

9. Ora, pretende o requerente, com parte do dinheiro da venda efetuada, amortizar o empréstimo que a sua esposa contraiu para adquirir o imóvel que é, agora, um bem comum, e habitação própria e permanente (HPP) de ambos;

10. Assim, e recapitulando, para que o requerente possa vir a beneficiar desse regime de exclusão, terão de ser observados os seguintes pressupostos:

- a) Os ganhos terão de provir da venda de um terreno para construção, ou uma habitação secundária;
- b) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel, terá de ser aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do requerente, do seu agregado familiar ou dos seus descendentes;
- c) O crédito em dívida terá de ter sido contraído em data anterior à data de entrada em vigor da lei, ou seja, em data anterior a 06/10/2023;

- d) A amortização terá de ser concretizada num prazo de três meses contados da data de realização;
- e) A transmissão prevista na primeira alínea terá de ocorrer até 31 de dezembro de 2024;

11. Em primeiro lugar, considerando que, há data da alienação, o imóvel do requerente era uma habitação secundária - pois anteriormente alterou a sua morada para o imóvel cujo crédito pretende amortizar, verifica-se estar preenchido um dos pressupostos essenciais deste regime, previsto logo na sua primeira alínea;

12. Então, visto que o empréstimo a amortizar foi contraído para a compra de um imóvel que é agora bem comum do casal e, além disso, é a sua HPP, restará ao requerente, para beneficiar da exclusão de tributação prevista no artigo 50º da lei nº56/2023, de 06/10, cumprir com os restantes pressupostos, a saber:
- a) O crédito a amortizar terá de ter sido contraído em data anterior a 06/10/2023;
 - b) A amortização terá de ter sido concretizada até três meses após a venda, ou seja, até 30/03/2025.

13. De realçar, por último, que a Autoridade Tributária e Aduaneira pode sempre exigir ao requerente, depois da entrega da declaração modelo 3 de IRS do ano de 2024, a apresentação dos documentos comprovativos da amortização em causa, bem como proceder à verificação dos restantes pressupostos exigidos.

CONCLUSÃO

A exclusão de tributação prevista no artigo 50º da lei nº56/2023, de 06/10, abrange situações onde o empréstimo a amortizar tenha sido contraído, por um dos membros do casal, ainda no estado de solteiro, e cujo imóvel, por força do regime de bens adotado, em casamento realizado após essa compra, tenha passado a fazer parte do património comum do casal.

Por conseguinte, desde que os restantes pressupostos sejam cumpridos, pode o requerente beneficiar da exclusão de tributação referida, ainda que parcialmente, tendo em conta os valores indicados.