

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de imóvel - retificação de escritura de venda - Lei mais habitação
- Processo: 28048, com despacho de 2025-03-26, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a seguinte situação:
- Vendeu um apartamento e 1/14 de um logradouro - dois imóveis distintos, numa única escritura;
 - A escritura foi realizada em dezembro de 2024;
 - O apartamento vendido era habitação secundária;
 - Utilizou parte do valor da venda para amortizar o empréstimo que tinha, relativo à sua habitação própria e permanente (HPP), situada em A...;
 - Em fevereiro de 2025 é contactada para fazer nova escritura, retificativa, pois a conservatória não aceita fazer o registo com a inicialmente realizada, visto que da mesma não constam os 1/14 do logradouro, mas sim a totalidade do artigo - por lapso, não ficou mencionado na escritura que eram apenas 1/14;
 - A seu pedido foi feito um averbamento provisório no documento, constando esse registo do Portal do Registo Predial Online;
 - No entanto, a Conservatória continua a insistir numa escritura retificativa.

Questiona, caso faça a escritura retificativa, qual será a data considerada para efeitos do benefício incluso na lei nº56/2023, de 06/10, em concreto a amortização do empréstimo relativo à sua HPP. Será a escritura inicial, ou a nova, já feita durante o ano de 2025?

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. Acrescenta o nº4 que "O disposto nos números anteriores aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.";

6. 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;

7. Temos assim, no caso em análise, um cenário onde a requerente foi uma das partes num negócio jurídico de compra e venda, formalizado através de um documento particular autenticado (DPA), em ..12/2024, onde aparece como transmitente de dois imóveis, o primeiro, um apartamento, e o segundo, um logradouro comum dos lotes 1, 2 e 3, do artigo xxxx, urbano;

8. Sucede que, conforme a mesma alega, existiu um erro na elaboração do DPA, apresentando o documento a transmissão, por inteiro, do artigo xxxx, quando, na verdade, apenas foi negociada a transmissão de 1/14 do dito imóvel;

9. Ora, nos termos do artigo 249º do Código Civil, apenas o simples erro de cálculo ou de escrita, revelado no próprio contexto da declaração ou através das circunstâncias em que a declaração é feita, dá direito à retificação desta;

10. Note-se que esse erro deve ser ostensivo, ou seja, notório a todos quantos com ele sejam confrontados;

11. No entanto, aqui estamos perante um erro que só foi detetado porque na Conservatória do Registo Predial terão verificado que a transmitente era apenas titular de 1/14 do artigo xxxx, urbano;

12. Assim, da simples leitura do documento não é possível, para qualquer um, perceber a existência desse erro, motivo pelo qual estamos perante um erro obstáculo, precisamente o erro onde existe uma divergência entre a vontade e a declaração, previsto no artigo 247º do Código Civil;

13. Repare-se, também, que o facto de a requerente não possuir o direito sobre a totalidade do prédio transmitido não significa, por si só, que o negócio realizado é automaticamente nulo, isto atento o regime de venda de bens alheios, previsto nos artigos 892º a 904º do Código Civil;

14. Por tudo isso, o averbamento efetuado no DPA, entretanto submetido no Registo

Predial Online, não é suficiente para sanar o erro, sendo necessário um novo DPA, porquanto estamos perante um erro que coloca dúvidas quanto ao objeto transmitido, e por isso não é sanável por simples averbamento - vide nº1 do artigo 132º do Código do Notariado;

15. De sublinhar que esse mesmo DPA, que se destina a retificar o negócio primeiramente realizado, terá de introduzir uma modificação objetiva quanto à transmissão do artigo xxxx, urbano, configurando, dessa forma, um novo negócio jurídico quanto a esse mesmo imóvel, significando, por esse motivo, a anulabilidade do primeiro;

16. Não obstante, o erro em discussão reporta-se ao segundo imóvel, não existindo qualquer facto que coloque em causa a transmissão da habitação secundária - note-se que na transmissão de bens imóveis o registo apenas tem uma função atributiva do direito, e não translativa;

17. Ademais, ainda que do erro resultasse a anulabilidade do negócio, o artigo 292º do Código Civil determina, em termos gerais, que a nulidade ou anulação parcial não determina, obrigatoriamente, a invalidade de todo o negócio;

18. Mais acresce o nº1 do artigo 38º da Lei Geral Tributária que a ineficácia dos negócios jurídicos não obsta à tributação, no momento em que esta deva legalmente ocorrer, caso já se tenham produzido os efeitos económicos pretendidos pelas partes;

CONCLUSÃO

Determinando-se, assim, que o erro a ser corrigido não coloca em causa a transmissão da habitação secundária, e que foram, também, produzidos todos os efeitos económicos pretendidos pelas partes à data da assinatura do primeiro DPA, é de considerar, no caso em análise, que a data de dezembro de 2024 é o momento fiscalmente relevante para efeitos da verificação do pressuposto exigido pelo nº4 do artigo 50º da lei nº56/2023, de 06/10.