

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Alienação onerosa de imóvel não destinado a HPP no ano de 2025 - Inaplicabilidade da exclusão de tributação pela Lei Mais Habitação
Processo:	28126, com despacho de 2025-03-28, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de beneficiar da exclusão da tributação de mais valias, ao abrigo da Lei nº 56/2023, de 06/10, na venda de imóvel de habitação secundária durante o ano de 2025, que adquiriu por herança, e cujo valor de realização pretende entregar ao seu filho para este proceder à aquisição de um novo imóvel.

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, os números anteriores (n.ºs 1, 2 e 3) aplicam-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.
5. Ora, a requerente pretende alienar o imóvel no corrente ano de 2025, pelo que prazo previsto no n.º 4 artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, se encontra ultrapassado.
6. Por outro lado, o objetivo da medida consagrada no n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, foi o de facilitar aos cidadãos o cumprimento das obrigações financeiras decorrentes dos empréstimos contraídos para a aquisição de imóveis destinados a habitação própria e permanente, face à subida das taxas de juro e da inflação. O objetivo não foi fomentar a aquisição de imóveis, nem a assunção de mais

dívida relacionada com a respetiva aquisição.

7. Como tal, no n.º 1 do artigo 50.º 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 de 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.

8. Assim, entende-se que a situação referida pela requerente cai fora do âmbito de aplicação da norma de exclusão de tributação prevista nos n.º 1 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, porquanto o produto da alienação do imóvel de segunda habitação não se destina à amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria e permanente do seu descendente, mas sim ao pagamento da aquisição de um novo imóvel destinado a habitação própria e permanente, o que, claramente, extravasa quer a letra, quer o espírito da lei.