

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.51º - Despesas e encargos

Assunto: Venda de imóvel - aplicação do valor de realização em empréstimo de HPP

Processo: 28426, com despacho de 2026-06-29, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: A requerente solicita informação vinculativa referindo que que:

- Por falecimento da mãe ocorrido a 2023-xx-xx recebeu uma herança de uma moradia conjuntamente com a irmã;
- Posteriormente decidiram vender aquela moradia para assim poderem amortizar o empréstimo, que cada uma tinha individualmente, sobre as suas residências.

Mais refere que quando colocaram a casa à venda, lhe surgiu a possibilidade de um empréstimo do valor da amortização por conta da venda que se aproximava.

Assim, a requerente amortizou o empréstimo em junho de 2024 e vendeu a casa da herança em novembro do mesmo ano. Nesse sentido, requer informação vinculativa, questionando da possibilidade de abatimento da amortização do valor do empréstimo da sua residência, nas mais-valias geradas pela venda da casa herdada.

INFORMAÇÃO

1. A questão central do pedido, prende-se com a possibilidade de dedução do valor da amortização do empréstimo da sua própria habitação permanente, à mais-valia gerada pela alienação de um bem imóvel recebido por herança.
2. Incumbe desde logo referir que, compulsadas as bases de dados, se verifica que o bem imóvel herdado e alienado não constitui a habitação própria e permanente da aqui requerente.
3. No quadro normativo, o artigo 9.º n.º 1, al. a) do Código do IRS, determina que "1- Constituem incrementos patrimoniais, desde que não considerados rendimentos de outras categorias: a) As mais-valias, tal como definidas no artigo seguinte."
4. Por seu turno, estabelece o artigo 10.º n.º 1 a) do Código do IRS que: "1 - Constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem de: a) Alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis"; determinando o n.º 4 a) do mesmo artigo que " 4- O ganho sujeito a IRS é constituído: a) Pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição, líquidos da parte qualificada como rendimento de capitais, sendo caso disso, nas situações previstas nas alíneas a), b), c), i), j) e k) do n.º 1, sem prejuízo do disposto no n.º 19".
5. Sem embargo estabelece o n.º 5 do artigo 10º do Código do IRS que:
"São excluídos da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis 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 reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino situado em território português ou no território de outro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal;
- b) O reinvestimento previsto na alínea anterior seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- c) O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação;
- d) (Revogada.)
- e) O imóvel transmitido tenha sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 12 meses anteriores à data da transmissão, ou, quando anterior, à data do reinvestimento previsto na alínea a), salvo se a inobservância deste período se tenha devido a circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 23;
- f) (Revogada.)"

6. No caso sub judice, estamos a falar da alienação de um bem imóvel que não é destinado à habitação própria e permanente, antes se tratando da alienação de um bem imóvel da herança, pelo que temos desde logo que afastar a aplicabilidade do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

7. Por outro lado o artigo 51.º do Código do IRS, determina as despesas e encargos que influenciam o apuramento da mais-valia, ao determinar que:

"1- Para a determinação das mais-valias sujeitas a imposto, ao valor de aquisição acrescem:

- a) Os encargos com a valorização dos bens, comprovadamente realizados nos últimos 12 anos, e as despesas necessárias e efetivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação, bem como a indemnização comprovadamente paga pela renúncia onerosa a posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a esses bens, nas situações previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º;
- b) As despesas necessárias e efetivamente suportadas, inerentes à aquisição e alienação, nas situações previstas nas alíneas b), c) e k) do n.º 1 do artigo 10.º.

8. Como vimos também não se encontra legalmente plasmado na norma do artigo 51.º do Código do IRS qualquer dedutibilidade da amortização do empréstimo.

9. De seguida aferimos da possibilidade da dedutibilidade do valor da realização de bem imóvel da herança na amortização do capital do empréstimo da habitação própria e permanente da requerente ao abrigo da Lei Mais Habitação - Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

10. A requerente refere que lhe surgiu a possibilidade de um empréstimo por conta da amortização do valor da venda, parecendo ter contraído um novo empréstimo, saldando assim o seu crédito habitação em junho de 2024, tendo alienado o imóvel da herança em novembro do mesmo ano.

11. Desde já se esclarece que a existir algum mecanismo de exclusão, este será sempre e apenas aplicável a amortização de crédito para aquisição de habitação e não de créditos de outras naturezas.

12. Pois bem, o artigo 50º, n.º 1, al. a) da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, alterado

através do artigo 314º da Lei 82/2023 de 29.10 (Lei do Orçamento do Estado para 2024), determina que:

"1 - 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."

13. Determinando o n.º 4 do artigo 56.º da referida Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro que tal normativo é aplicado às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.

14. No caso em apreço, a venda realizou-se em novembro de 2024, e a amortização do empréstimo da habitação própria e permanente ocorreu 6 meses antes da alienação.

15. Ora da letra da lei, resulta a necessidade do preenchimento cumulativo de dois requisitos. Pese embora a requerente possa eventualmente preencher o primeiro requisito legal, caso tenha canalizado o valor da alienação para amortização do crédito destinado exclusivamente à habitação própria e permanente, certo é que não se mostra preenchido o segundo requisito, dado que essa amortização teria que ser realizada no prazo de 3 meses posteriores à venda e no caso sub judice ocorreu 6 meses antes, conforme factualidade descrita.

16. Se porventura, e caso tenha contraído um novo empréstimo para amortizar a dívida de capital do crédito destinado exclusivamente à habitação própria e permanente anteriormente referido, nesse caso, dado que a finalidade deste novo mútuo não se destina à habitação, então não preenche os desígnios para a aplicação da Lei Mais Habitação, em concreto no artigo 50.º, n.º 1, al. a) da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

17. Em qualquer das situações expostas, nos pontos 15 e 16 da presente informação, não se mostrariam preenchidos os quesitos legais em apreciação, pelo que também não seria legalmente possível a dedução do capital do crédito da habitação própria e permanente à mais-valia gerada pela venda de imóvel da herança, dado não se mostrarem preenchidos os requisitos cumulativos do artigo 50.º, n.º 1 da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

18. Em suma, não é possível a dedução ou abatimento do capital do empréstimo da habitação própria e permanente, à mais-valia gerada pela venda de bem imóvel da herança por falta de cobertura legal e/ou do preenchimento legal dos requisitos legais.