

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de imóvel - Lei nº 56/2023 - aplicação de quantia recebida no CPCV na amortização de empréstimo bancário de HPP de descendente, em data anterior à escritura de venda
- Processo: 28547, com despacho de 2025-07-09, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa relativamente à seguinte situação:
- O requerente celebrou em 2023/11/.. um contrato-promessa de compra e venda (CPCV) relativo a um imóvel habitacional que não se destinava a habitação própria e permanente.
 - No âmbito desse CPCV, foi recebido um montante significativo a título de sinal e princípio de pagamento.
 - Com esse montante, o requerente procedeu à amortização antecipada de um crédito à habitação contraído para aquisição de imóvel para habitação própria e permanente de um descendente seu, em 2024/01/0x.
 - A escritura pública de compra e venda do imóvel objeto do CPCV foi celebrada em 2024/01/1x, formalizando a transmissão onerosa do bem.
 - Nos termos do artigo 50º, nº1, alínea a), da lei nº56/2023, de 6 de outubro, ficam excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis habitacionais não destinados a habitação própria e permanente, desde que 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.
 - A dúvida jurídica reside em saber se a amortização de capital em dívida realizada antes da escritura, mas com recurso aos valores recebidos no âmbito do contrato-promessa (já vinculativo), pode ser considerada como tendo sido efetuada como valor de realização, para os efeitos da referida norma.
 - O requerente entende que, apesar de a escritura pública ter ocorrido posteriormente, o contrato-promessa celebrado implicou uma obrigação juridicamente vinculativa para ambas as partes e permitiu o recebimento de montantes que se consideram parte do valor de realização da venda.
 - A amortização foi efetuada com esse valor, destinando-se a um crédito à habitação para habitação própria e permanente de um descendente, respeitando o fim legal visado pela norma - o apoio ao endividamento familiar associado à habitação permanente.
 - Assim, entende o requerente que a situação cumpre os requisitos legais para aplicação da exclusão de tributação.
 - Solicita-se, assim, que a Autoridade Tributária e Aduaneira se pronuncie sobre se o enquadramento descrito permite a aplicação da exclusão de tributação em sede de IRS, prevista no artigo 50º, nº1, alínea a), da lei nº56/2023, de 6 de outubro.

FACTOS

Feita a consulta ao sistema da Autoridade Tributária e Aduaneira verifica-se a existência

da declaração de IMT xxxxx/2024, datada de 2024/01/1x, onde o requerente consta como vendedor numa compra e venda, onde é objeto de transmissão a fração X do artigo urbano 1234, da freguesia ..., pelo valor de 2XX.000,00.

INFORMAÇÃO

1. A lei nº 56/2023, de 06/10, aprovou medidas no âmbito da habitação, com o objetivo de garantir mais habitação, procedendo, para o efeito, a diversas alterações legislativas, introduzindo, também, uma norma transitória de caráter fiscal, com o objetivo de auxiliar as famílias com dificuldades no cumprimento das obrigações decorrentes do seu crédito à habitação, precisamente, o artigo 50º;

2. Nesse sentido, a norma indicada consagrou uma exclusão de tributação em IRS 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 o valor de realização seja aplicado na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria e permanente do sujeito passivo, ou dos seus dependentes, e desde que tal ocorra no prazo de 3 meses, contados da data de realização, ou da data da entrada em vigor da lei, nos casos de transmissões efetuadas até essa data;

3. Vejamos, assim, a letra da lei:

"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.

(...)

3 - 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.

4 - O disposto nos números anteriores aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024.

5 - Nas transmissões efetuadas até à entrada em vigor da presente lei, a amortização referida na alínea b) do n.º 1 tem de ser concretizada até três meses após a entrada em vigor da presente lei."

4. Por conseguinte, da leitura da norma podemos retirar que estamos perante uma exclusão de tributação que assume contornos de um benefício fiscal de facto, ou seja, uma norma de caráter excecional e temporário, especialmente criada para a prossecução de interesses públicos extrafiscais, superiores aos da tributação, que consistem no auxílio às famílias com elevados encargos com a sua habitação própria e permanente, resultantes da súbita subida das taxas de juro;

5. Na situação exposta o requerente alega ter assinado um contrato promessa de compra e venda, que antecedeu a escritura realizada em 2024/01/1x, no qual terá recebido, a título de sinal, e como adiantamento do preço a pagar na realização do negócio prometido, uma quantia que, nas suas palavras, terá sido de montante significativo;

6. Mais alega que essa mesma quantia terá sido utilizada, no imediato, e em data anterior à realização do negócio prometido, na amortização de capital em dívida num empréstimo contraído, em nome de um seu descendente, na compra de habitação própria e permanente;

7. Ora, diz-nos o artigo 441º do Código Civil que "No contrato-promessa de compra e venda presume-se que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço.";

8. Mais acrescenta o nº1 do artigo seguinte que "Quando haja sinal, a coisa entregue deve ser imputada na prestação devida, ou restituída quando a imputação não for possível.";

9. Ou seja, tendo sido recebida uma qualquer quantia a título de sinal - no âmbito de um contrato-promessa de compra e venda, nos casos em que o contrato prometido se venha a realizar, essa quantia deve ser considerada como um adiantamento do preço a pagar a final, devendo a mesma ser imputada na prestação devida;

10. E para o que aqui interessa, diz-nos o artigo 44º do Código do IRS que "Para a determinação dos ganhos sujeitos a IRS, considera-se valor de realização (...) o valor da respetiva contraprestação.";

11. Nesse sentido, e como já explicado acima, tendo-se concretizado o negócio prometido, o valor entregue a título de sinal assumiu o carácter de pagamento do preço, ainda que por antecipação, configurando, dessa forma, valor de realização;

12. Então, confirmando-se que parte do valor do valor de realização foi aplicado na amortização de crédito antes contraído para a aquisição da habitação própria e permanente do seu descendente, contanto que os demais pressupostos legais sejam preenchidos, o requerente pode beneficiar da exclusão de tributação prevista no artigo 50º da lei nº56/2023, de 06/10;

13. Mais deve ser dito que, neste caso, bem como nos restantes, a Autoridade Tributária e Aduaneira pode sempre exigir aos sujeitos passivos a apresentação dos documentos comprovativos, após a entrega das respetivas declarações modelo 3 de IRS, da amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria e permanente, bem como toda a documentação adicional que considerar relevante para efeitos de controlo dos pressupostos do benefício.

CONCLUSÃO

Tendo sido recebida uma qualquer quantia a título de sinal - no âmbito de um contrato-promessa de compra e venda, nos casos em que o contrato prometido se venha a realizar, essa quantia deve ser considerada como um adiantamento do preço a pagar a final, devendo a mesma ser imputada na prestação devida.

Na situação em análise, tendo-se concretizado o negócio prometido, o valor entregue a título de sinal assumiu o carácter de pagamento do preço, ainda que por antecipação, configurando, dessa forma, valor de realização.

Confirmando-se, assim, que parte do valor do valor de realização foi aplicado na amortização de crédito antes contraído para a aquisição da habitação própria e permanente do seu descendente, contanto que os demais pressupostos legais sejam

preenchidos, o requerente pode beneficiar da exclusão de tributação prevista no artigo 50º da lei nº56/2023, de 06/10.