

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: VENDA DE IMÓVEL LOCALIZADO NA BÉLGICA - TRIBUTAÇÃO EM SEDE DE CATEGORIA G E LEI 56/2023.

Processo: 28885, com despacho de 2025-12-21, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: Vem o requerente, XXXXXXXX, com o número de identificação fiscal (NIF) XXXXXXXX, solicitar parecer vinculativo relativo à seguinte situação:

- O requerente, residente fiscal em território nacional, vendeu, em 20XX, um imóvel localizado nX XXXXX (PAÍS DA UNIÃO EUROPEIA), adquirido pelo próprio em 20XX.
- Parte desse valor da realização foi reinvestido na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria e permanente do descendente do contribuinte, estando a habitação em causa localizada em Portugal.

Primeira questão: É necessário declarar em Portugal a mais-valia realizada na venda do imóvel localizado Nx XXXXX (PAÍS DA UNIÃO EUROPEIA), na declaração de IRS relativa a 20XX?

Segunda questão: Em caso de resposta positiva, os valores de aquisição e realização devem ser declarados no anexo J (rendimentos obtidos no estrangeiro) da declaração de IRS?

Terceira questão: Em que anexo, e em que quadro da declaração de IRS, deve ser declarada a utilização de parte do valor da realização na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria e permanente do descendente do contribuinte, nos termos do artigo 50º, nº 1, alínea a), da Lei nº 56/2023? Existe um quadro para o efeito no anexo G (quadro 19), mas pede a indicação da linha do quadro 4 do referido anexo G, quando a operação de venda de imóvel no estrangeiro terá, aparentemente, de constar do anexo J, mais especificamente no seu quadro 9.1.

Quarta questão: Se não existir anexo e quadro onde a referida amortização possa ser declarada, de que modo pode o requerente declarar a amortização realizada, para beneficiar da exclusão de tributação em IRS prevista no artigo 50º, nº 1, alínea a), da Lei nº 56/2023?

INFORMAÇÃO

1. O nº 1 do artigo 15º do Código do IRS diz que, sendo as pessoas residentes em território português, o IRS incide sobre a totalidade dos seus rendimentos, incluindo os obtidos fora desse território;
2. Desse modo, tendo o requerente o domicílio fiscal em território nacional, os ganhos obtidos com a venda de um imóvel situado Nx XXXXX (PAÍS DA UNIÃO EUROPEIA) estão sujeitos à tributação em sede de mais-valias, em Portugal;
3. Tendo a venda ocorrido no ano de 20XX, tais rendimentos deverão ser declarados no anexo J da declaração modelo 3 de IRS, relativa ao ano de 20XX, e a entregar no ano de 20XX, em concreto no quadro 9.1.A;
4. Paralelamente, a Lei nº 56/2023, de 6 de outubro, 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;

5. 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;

6. Vejamos a norma:

"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.";

7. 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 nacionais, superiores aos da tributação, que consistem na assistência às famílias com elevados encargos com a sua habitação própria e permanente, resultantes da súbita subida das taxas de juro;

8. Mais é possível extrair que o legislador visou, com essa norma, criar uma ajuda, pela via fiscal, com o objetivo de apoiar as famílias que tenham a sua habitação própria e permanente em Portugal a reduzirem os seus encargos, o que implica que a sua aplicabilidade seja restrita aos casos em que a respetiva habitação própria e permanente esteja situada em território português e nele tenha sido contraído o empréstimo;

9. De igual forma, sendo esta uma lei cuja finalidade política foi intervir na resolução de desafios existentes no mercado habitacional português, e estando aqui em causa, única e somente, as distorções que nele existem e a forma como essas particularidades afetam as famílias portuguesas, será de concluir que o desejo do legislador seria, também, restringir a sua aplicação à venda de terrenos para construção e imóveis

habitacionais exclusivamente situados em território nacional, porquanto, um dos principais objetivos da lei, era a dinamização do mercado habitacional português, e não o de outros territórios;

10. De acrescentar, por fim, que se o regime de reinvestimento previsto no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS prevê expressamente que tal regime de exclusão se aplique ao reinvestimento do valor de realização noutro imóvel situado no território de outro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, o artigo 50º da Lei 56/2023, de 6 de outubro, é completamente omissivo quanto à possibilidade de o imóvel alienado estar situado fora do território português, pelo que sai reforçada a convicção que tal cenário - amortização de empréstimo com ganhos obtidos com a venda de imóvel situado fora do território nacional, não está no âmbito da previsão legal da norma.

CONCLUSÃO

Pelo exposto, é de concluir que o requerente não pode beneficiar da exclusão de tributação prevista no artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 6 de outubro, caso o valor de realização obtido com a venda da sua habitação secundária provenha de imóvel situado fora do território nacional.

É precisamente por isso que o anexo J da declaração modelo 3 de IRS, no campo destinado aos rendimentos da categoria G, não prevê a inclusão dos elementos relativos a esse regime de exclusão de tributação.

Quanto ao resto, tendo o requerente o domicílio fiscal em território nacional, os ganhos obtidos com a venda de um imóvel situado nX XXXXX (PAÍS DA UNIÃO EUROPEIA) estão sujeitos à tributação em sede de mais-valias, em Portugal, devendo tais rendimentos ser declarados no anexo J da declaração modelo 3 de IRS, relativa ao ano de 20XX, e a entregar no ano de 20XX, em concreto no quadro 9.1.A.