

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: VENDA DE HPP - SP NÃO RESIDENTE.

Processo: 29075, com despacho de 2025-11-13, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Vem, XXXXXXXXXXXX, com o número de identificação fiscal (NIF) XXXXXXXXXX, residente na XXXXXXXX, requerer informação vinculativa sobre a seguinte situação:

- É casado com XXXXXXXXXXXX, residente em Portugal, na Rua XXXX, com o NIF XXXXXXXXXX.
- A XX de XXXXXX de 20XX venderam a habitação familiar, onde a esposa residia, com o filho de ambos, XXXXXXXXXXXX.
- A decisão de a esposa e o filho residirem em Portugal prendeu-se com o facto de este se encontrar a estudar na Universidade.
- A esposa apresentou a sua declaração de IRS, tendo esta sido aprovada, sendo aí aceite a menção ao pagamento do empréstimo.
- Tentou, pela sua parte, efetuar a respetiva declaração de impostos, dirigindo-se, inclusivamente, ao Serviço de Finanças XXXXXXXX, para efetuar o seu preenchimento e esclarecer dúvidas, sendo de todo impossível o preenchimento da mesma no sentido da utilização do artigo 50º da Lei nº56/2023, de 6 de outubro, com o objetivo do abatimento do empréstimo bancário sobre as mais-valias.
- Que essa lei possibilita a venda de uma habitação secundária (no seu caso, já que reside na XXXXXXXX) e ao abrigo dessa lei é possível utilizar a liquidação do empréstimo para abater ao imposto de mais-valias da referida habitação.
- A aplicação de recolha das declarações rejeita essa situação por se encontrar no estrangeiro, no entanto, a Lei 56/2023 não refere que só se aplica a residentes em território Nacional.

FACTOS

Consultados os dados presentes no sistema da Autoridade Tributária e Aduaneira constatamos o seguinte:

- a) Consta da modelo 11 a venda, em 20XX/XX/XX, do artigo XX, urbano, da freguesia XXXXXX, pelo valor de €XXXXXXXX.
- b) Verificada a declaração de rendimentos do NIF XXXXXXXXXX, entregue em regime de tributação separada e relativa ao ano de 20XX, consta da mesma a indicação do requerente como cônjuge.
- c) Mais se verifica idêntica situação relativamente aos anos imediatamente anteriores - 20XX, 20XX, 20XX e 20XX.
- d) Na mesma declaração - anexo G, foi indicada a venda do artigo XXXX, urbano, da freguesia XXXXXX, na percentagem de 50%, a que correspondeu o valor de €XXXXXXXX, tendo mencionado a intenção de reinvestir o diferencial entre o empréstimo em dívida e o valor de realização obtido.
- e) Da consulta à matriz constata-se que o artigo XX, urbano, da freguesia XXXXXX, provém do artigo XX, urbano, da freguesia XXXXXXXX, pelo que houve lapso no preenchimento do anexo G, quanto à correta indicação do artigo transmitido.
- f) O requerente reside na XXXXXX desde 20XX/XX/XX.

g) Verifica-se, também, a entrega da declaração de rendimentos por parte do requerente - ano de 20XX, onde o mesmo replicou o preenchimento do anexo G, tal como feito pelo NIF XXXXXXXXX, tendo cometido idêntico lapso relativamente à indicação do artigo.

INFORMAÇÃO

1. Dispõe o artigo 50º da lei nº 56/2023, de 6 de outubro, logo na sua parte inicial, 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...";

2. Então, a norma estipula, de forma inequívoca, que são excluídos os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar;

3. Verifica-se, assim, que no caso em análise o imóvel transmitido era a habitação própria e permanente do agregado familiar do sujeito passivo, pelo que fica impossibilitada, desde logo, a inclusão de tal situação no recorte fático previsto pelo legislador;

4. Desse modo, contrariamente ao que pretende, não pode o requerente lançar mão da exclusão de tributação prevista no artigo 50º da lei nº 56/2023, de 6 de outubro, na medida em que o imóvel transmitido era a habitação própria e permanente do seu agregado familiar;

5. Todavia, o nº 5 do artigo 10º do Código do IRS permite a exclusão da tributação dos ganhos obtidos com a venda do imóvel, regime entretanto utilizado pela esposa do requerente;

6. Relembrando a norma:

"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.);

7. Ora, na situação exposta o requerente é residente, desde 20XX, na XXXXXXXXX, logo, não residia no imóvel alienado;

8. Desse modo, analisando a letra da lei, verifica-se como relevante a expressão "habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar", da qual é possível retirar três conclusões:

a) A primeira é que, tendo o legislador utilizado a expressão "habitação própria e permanente" no singular, é de concluir que, no momento da alienação, terá de existir uma única habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do agregado familiar, em território nacional;

b) A segunda é que, com a utilização da conjugação "ou", o legislador admite a hipótese de o direito a beneficiar da exclusão de tributação abranger situações em que o imóvel tenha sido a habitação própria e permanente do sujeito passivo e seu agregado familiar, ou apenas, e só, a habitação própria e permanente do seu agregado familiar;

c) A última, que o agregado familiar a considerar terá de ser o que está previsto para efeitos fiscais, em concreto no nº 4 do artigo 13º do Código do IRS, que nos diz que o agregado familiar é constituído pelos cônjuges não separados judicialmente de pessoas e bens, ou os unidos de facto, e os respetivos dependentes; cada um dos cônjuges ou ex-cônjuges, respetivamente, nos casos de separação judicial de pessoas e bens ou de declaração de nulidade, anulação ou dissolução do casamento, e os dependentes a seu cargo; o pai ou a mãe solteiros e os dependentes a seu cargo; o adotante solteiro e os dependentes a seu cargo;

9. Entende-se assim, face à segunda conclusão antes exposta, que a residência de um dos sujeitos passivos no estrangeiro não afasta, por si só, a sua qualificação como elemento do agregado familiar, desde que o mesmo mantenha a sociedade conjugal com o sujeito passivo residente em Portugal;

10. Isso implica, como é óbvio, que a sociedade conjugal seja efetiva, com o cumprimento generalizado dos deveres a que cada cônjuge está obrigado, sem prejuízo, neste tipo de casos, do não cumprimento do dever de coabitação;

11. Dessa forma, numa situação em que um sujeito passivo não residente transmita um imóvel destinado a habitação própria e permanente do seu agregado familiar, pode proceder e dar nota, na sua declaração de rendimentos, do reinvestimento efetuado, e beneficiar da exclusão de tributação, desde que verificados os restantes pressupostos legais;

12. Consequentemente, acresce também dizer que, ainda que o sujeito passivo seja não residente na data do reinvestimento, pode considerar-se concretizado o reinvestimento se o imóvel adquirido com o valor de realização for afetado à habitação própria e permanente do seu agregado familiar, nas condições legalmente previstas;

13. Posto isso, voltando ao caso em concreto, embora o requerente seja não residente em território nacional, e eventualmente pretenda continuar como tal, bastará que o restante agregado familiar - cônjuge e dependentes, cumpram com os pressupostos legais previstos no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, para que o mesmo possa beneficiar do dito regime de exclusão;

14. Nesse sentido, é de aceitar o preenchimento, pelo requerente, do quadro 4 do anexo G, relativo à sua declaração de rendimentos do ano de 20XX, com a indicação dos restantes 50% da venda feita em 20XX/XX/XX - €XXXXXXX, aceitando-se, também, a menção da intenção de reinvestir a diferença entre o valor em dívida e o valor de realização obtido, isto à semelhança do que já havia sido feito pela sua esposa.

CONCLUSÃO

O artigo 50º da lei nº 56/2023, de 6 de outubro, estipula, de forma inequívoca, que são excluídos os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar.

Desse modo, e contrariamente ao que pretende, não pode o requerente lançar mão da exclusão de tributação prevista no artigo 50º da lei nº 56/2023, de 6 de outubro, na medida em que o imóvel transmitido era a habitação própria e permanente do seu agregado familiar.

Todavia, a residência de um dos sujeitos passivos no estrangeiro não afasta a sua qualificação como elemento do agregado familiar, desde que o mesmo mantenha a sociedade conjugal com o sujeito passivo residente em Portugal.

Assim, embora o requerente seja não residente em território nacional, bastará que o restante agregado familiar - cônjuge e dependentes, que constam da declaração modelo 3, cumpram com os pressupostos legais previstos no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, para que o requerente possa, também, beneficiar do dito regime de exclusão.

Por conseguinte, é de aceitar o preenchimento, pelo requerente, do quadro 4 do anexo G, relativo à sua declaração de rendimentos do ano de 20XX, com a indicação dos restantes 50% da venda feita em 20XX/XX/XX - €XXXXXXX, aceitando-se, também, a menção da intenção de reinvestir a diferença entre o valor em dívida e o valor de realização obtido, por forma à suspensão da liquidação, até que o reinvestimento ocorra.