

NEWSLETTER

Nº36/24

09 AGOSTO 2024

O PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO E A EXCLUSÃO DE TRIBUTAÇÃO DE (ALGUMAS) MAIS-VALIAS

No seguimento das alterações introduzidas pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (que aprovou um conjunto de medidas no âmbito da habitação), tendo procedido a diversas alterações legislativas e aprovação de novas normas, com grande impacto em sede de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS), designadamente em sede de determinação dos rendimentos da categoria G, a administração tributária reforçou o entendimento a dar a essas normas através da publicação do Ofício-Circulado n.º 20266, de 23 de fevereiro de 2024.

Litigation Team



INTRODUÇÃO

O regime de medidas de promoção de mais habitação encontra-se previsto na Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro e com o propósito de clarificar algumas dúvidas interpretativas, veio a Lei de Orçamento do Estado para 2024 (Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro) alterar o artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, tendo, em paralelo, sido sancionado pelos Despachos do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais n.ºs 6/2024-XXIII, de 12 de janeiro, e 69/2024-XXIII, de 20 de fevereiro o Ofício-Circulado n.º 20266, de 23 de fevereiro de 2024.

O Ofício-Circulado n.º 20266, de 23 de fevereiro de 2024, tem como principal objetivo fornecer orientações detalhadas sobre a aplicação do regime de exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias, conforme o Programa Mais Habitação estabelecido pela Lei n.º 56/2023. Este documento é crucial para clarificar as condições em que os contribuintes podem beneficiar da exclusão de tributação quando reinvestem o produto da venda de imóveis em habitação própria e permanente (HPP).

O REGIME EM QUESTÃO

A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, veio aditar novas alíneas ao n.º 5 e ao n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, nomeadamente a nova alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS veio determinar, para efeitos de aplicação da exclusão de tributação dos ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a HPP, que o imóvel transmitido tenha sido destinado a habitação própria e permanente (do contribuinte ou do seu agregado familiar) nos 24 meses anteriores à data da transmissão”.

Paralelamente, foi aditada uma nova alínea e) ao n.º 6 do mesmo artigo 10.º do Código do IRS que prevê que o benefício em causa, de exclusão de tributação dos ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a HPP, não se aplica quando o contribuinte (ou o seu agregado familiar) não tenham fixado no imóvel o seu domicílio fiscal.

O Ofício-Circulado n.º 20266, de 23 de fevereiro de 2024, tem como principal objetivo fornecer orientações detalhadas sobre a aplicação do regime de exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias, conforme o Programa Mais Habitação

O ENTENDIMENTO DA ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA

Por meio do citado Ofício-Circulado n.º 20266, de 23 de fevereiro de 2024, a Administração tributária vem esclarecer qual o entendimento a dar às normas *supramencionadas* e que dúvidas interpretativas geraram.

Deste modo, como condições para a exclusão de tributação, o imóvel alienado deve ter sido utilizado como domicílio fiscal do contribuinte ou do seu agregado familiar por, pelo menos, 24 meses consecutivos antes da data de transmissão. Esta condição é crucial para demonstrar que o imóvel vendido era, de facto, a residência principal do contribuinte.

Suscitando-se a dúvida a partir de quando e como se deve contar o prazo de 24 meses, vem a Administração tributária, por meio do Ofício-Circulado ora em análise, esclarecer que, para efeitos de prevenir situações de abuso do regime, se entende que nas situações de reinvestimento nos 24 meses anteriores à alienação da habitação própria e permanente, o sujeito passivo ou o seu agregado familiar devem ter residido nesse imóvel pelo período de 24 meses contados a partir de qualquer dos seguintes factos:

- Da aquisição do imóvel objeto do reinvestimento
- Da afetação do domicílio fiscal do novo imóvel (objeto do reinvestimento)
- Da transmissão do imóvel antigo (gerador da mais-valia)

É prevista a não aplicação da exclusão de tributação quando o contribuinte ou o seu agregado familiar não tenham fixado no imóvel o seu domicílio fiscal, vindo a Administração tributária esclarecer que a fixação do domicílio fiscal no imóvel objeto de reinvestimento deve ocorrer até 12 meses após o reinvestimento, nos casos em que o reinvestimento seja na aquisição de novo imóvel, e até ao 5.º ano seguinte ao da realização, nos casos em que não reinvesta na aquisição de outro imóvel.

É prevista a não aplicação da exclusão de tributação quando o contribuinte ou o seu agregado familiar não tenham fixado no imóvel o seu domicílio fiscal

Adicionalmente, saliente-se que este prazo foi suspenso temporariamente por dois anos em determinadas situações, com efeitos a 01.01.2020, pelo que o referido prazo ficou suspenso entre o dia 01.01.2020 e o dia 01.01.2022, tendo voltado a correr a partir do dia 02.01.2022, permitindo considerar alienações desde 2017, cujos prazos de reinvestimento já tivessem expirado, coexistindo, no ano de 2023, regimes de exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias com critérios distintos, consoante a data em que se tiver verificado o facto tributário, que dá lugar ao apuramento do imposto.

A Administração tributária vem, também, esclarecer sobre o novo regime temporário, que estatui uma exclusão de tributação, aplicável aos ganhos relativos a transmissões onerosas realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024, de terrenos para construção ou imóveis habitacionais, não destinados a HPP do contribuinte ou do seu agregado, desde que cumpridas, cumulativamente, as condições de (i) a aplicação do valor de realização

(deduzido da amortização do empréstimo para aquisição do imóvel alienado), na amortização de capital em dívida em crédito habitação destinado a HPP do sujeito passivo ou dos seus descendentes, e (ii) que tal aplicação ocorra num prazo de 3 meses, contados da data da realização, ou da data de entrada em vigor da lei, no caso de transmissões anteriores a essa data.

Ora, refere a Administração tributária que se entende que os ganhos de mais-valias objeto de exclusão tributária podem advir da venda de um ou mais terrenos para construção e de um ou mais imóveis habitacionais, assim como da transmissão de parte ou da totalidade desses imóveis e, cumulativamente, de ambos os tipos de imóveis previstos na norma.

Esclarece, também, a Administração tributária que “crédito à habitação contraído para a aquisição do imóvel” deve ser entendido no sentido do legislador não ter pretendido efetuar qualquer restrição à regra, sendo, portanto, admissível a amortização de qualquer crédito à habitação destinado a HPP.

Acrescenta, ainda, que o valor de realização de um imóvel alienado, ou de vários imóveis alineados, pode ser repartido na amortização de créditos à habitação destinados HPP de vários beneficiários elegíveis.

Já em caso de aplicação parcial do valor de realização, seja por opção do sujeito passivo, seja porque o valor do crédito é inferior, a exclusão só se aplica à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor aplicado, não sendo o sujeito passivo obrigado à aplicação total do valor de realização, para que possa ver aplicada a exclusão.

Tendo em conta que uma das condições para que se possa ver aplicada a exclusão de tributação é que a amortização seja concretizada num prazo de 3 meses contados da data da realização e que se prevê que o regime se aplica às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2024, esclarece a Administração tributária que a amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel e a aplicação do valor de realização (eventualmente deduzido de tal empréstimo) podem, no limite, ser efetuadas até março de 2025.

Rogério Fernandes Ferreira
Vânia Codeço
José Pedro Barros
Álvaro Pinto Marques
Mariana Baptista de Freitas
Inês Reigoto
Leonor Gargaté Oliveira
Bárbara Malheiro Ferreira
Alice Ferraz de Andrade
Raquel Tomé Castelo

Avenida da Liberdade 136 4º (receção)
1250-146 Lisboa • Portugal
T: +351 215 915 220

contact@rfflawyers.com
www.rfflawyers.com



This Information is intended for general distribution to clients and colleagues and the information contained herein is provided as a general and abstract overview. It should not be used as a basis on which to make decisions and professional legal advice should be sought for specific cases. The contents of this Information may not be reproduced, in whole or in part, without the express consent of the author. If you should require further information on this topic, please contact.

**

Awards & recognitions 2024 Legal 500 | Chambers & Partners | International Tax Review | Best Lawyers | WWL | Leaders League and others.