

OPINIÃO **ANÁLISE DA OCC**

Venda de imóvel e pagamento de empréstimo bancário

ELSA MARVANEJO DA COSTA
Consultora da Ordem dos Contabilistas Certificados

Com este artigo pretendemos dar a conhecer uma nova disposição legislativa de exclusão de tributação do ganho obtido com a venda de imóvel, quando o valor de realização é utilizado no pagamento de empréstimo bancário do imóvel alienado, ainda que não haja reinvestimento na compra de outro imóvel.

Os ganhos obtidos com a venda de imóvel são tributados em sede de imposto sobre o rendimento. No caso de o imóvel estar afeto ao património particular, nomeadamente configurar habitação própria e permanente do sujeito passivo e do seu agregado familiar, eventuais ganhos obtidos com a alienação qualificam-se como incrementos patrimoniais e são tributados de acordo com as regras da categoria G.

De um modo muito sucinto, a mais-valia tributável resulta do saldo positivo entre o valor de realização e o valor de aquisição líquido das despesas dedutíveis e devidamente atualizado pelo coeficiente de desvalorização monetária.

Até final de 2014 apenas estava prevista a exclusão de tributação no caso de reinvestimento. Isto é, quando o produto da alienação era utilizado na aquisição de outro imóvel e este viesse também a configurar habitação própria e permanente do sujeito passivo e do seu agregado familiar.

O legislador fiscal, atento à situação de estrangulamento financeiro das famílias e dificuldades destas em solver os seus compromissos financeiros associados a empréstimos contraídos com aquisição de imóvel, vem criar uma exclusão de tributação temporariamente aplicável.

Estão em causa as situações de alienação de habitação própria e permanente quando a quantia da venda é utilizada para pagamento do empréstimo bancário, sem que seja exigido o reinvestimento numa outra habitação. Aliás, uma das condições é que o sujeito passivo não seja proprietário de qualquer outro imóvel habitacional à data da alienação.

Esta norma produzirá, essencialmente, efeitos nos casos em que, tendo a família entrado em incumprimento perante a instituição financeira, o valor em dívida acrescido de juros e custas aumentou.



Miguel Baltazar

Regime de exclusão

Pela análise das novas declarações de rendimentos recentemente aprovadas, podemos verificar que esta questão se encontra devidamente contemplada no anexo G. Estas operações poderão assim ser consideradas no quadro 5B – Amortização de empréstimos do anexo G.

Apenas estão abrangidas por este regime de exclusão de tributação as alienações de imóveis ocorridas nos anos de 2015 a 2020 e cujos contratos de emprés-

Os ganhos obtidos com a venda de imóvel são tributados em sede de imposto sobre o rendimento.

timo tenham sido celebrados até 31 de dezembro de 2014.

Sendo também de referir que quando o valor de realização do imóvel é parcialmente utilizado, a exclusão de tributação apenas abrange a parte proporcional dos ganhos correspondentes.

Vejam o seguinte exemplo: determinada família adquiriu imóvel para habitação própria e permanente em 2013, pela quantia de 150 mil euros, contraído empréstimo bancário do mesmo valor. Em 2015, face a grandes dificuldades financeiras, alie-

nam o imóvel por 155 mil euros. Esta quantia é utilizada no pagamento do empréstimo associado ao imóvel que à data ascendia a 155 mil euros em virtude da situação de incumprimento e penalizações associadas. Neste cenário, sendo o valor de venda do imóvel integralmente utilizado no pagamento do empréstimo bancário, a eventual mais-valia que daqui resulte não irá ser tributada.

O normativo legal aqui referido não foi transposto para o Código do IRS, encontra-se apenas na Lei da Reforma do IRS, mais precisamente artigo 11.º da Lei n.º 82.º-E/2014, de 31 de dezembro. ■

Este artigo está em conformidade com o novo Acordo Ortográfico