

Mais-valias Imobiliárias em IRS

Programa "Mais Habitação"





Clique
e aceda

Índice interativo

CAPÍTULO I. Legislação relevante	3
CAPÍTULO II. O regime das mais-valias imobiliárias no Código do IRS	5
▶ O que é uma mais-valia imobiliária?	6
▶ Em que momento se considera o ganho para efeito de mais-valia?	7
▶ Como se apura o ganho sujeito a IRS?	7
▶ Quando é que haverá lugar a tributação das mais-valias?	10
CAPÍTULO III. Programa “Mais Habitação”	14
▶ Qual o objeto das medidas no âmbito programa “Mais habitação”?	15
▶ O programa “mais habitação” determinou algum regime transitório em matéria fiscal?	16
▶ Pode aplicar-se a norma transitória em caso de reinvestimento parcial?	18
▶ É necessário apresentar algum documento comprovativo da amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria permanente?	19
▶ Existe algum prazo limite para efetuar a amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria permanente?	19
▶ Pode excluir-se de tributação as mais-valias obtidas com a venda de terrenos rústicos?	20
▶ O que se entende por imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar?	20
▶ Um cônjuge pode reinvestir o valor de realização de um imóvel habitacional da sua propriedade na amortização de capital em dívida em crédito à habitação do outro cônjuge?	21
▶ Um sujeito passivo pode reinvestir o valor de realização de um imóvel habitacional da sua propriedade na amortização de capital em dívida em crédito à habitação de outros sujeitos passivos?	21
▶ O prazo da contagem do prazo para reinvestimento previsto no Código do IRS sofreu alterações?	22
▶ Quais os anos influenciados pela suspensão do prazo de reinvestimento?	22
▶ Há outros prazos a ter em conta por efeito da suspensão do prazo de reinvestimento?	24
CAPÍTULO IV. Ofício Circulado N.º 20262, de 27/11/2023	25
▶ É possível proceder à regularização da situação tributária do contribuinte nos casos já consolidados?	27
▶ Como proceder à regularização da situação tributária do contribuinte nos casos já consolidados?	27
▶ Quadro resumo dos prazos de substituição das declarações modelo 3 de IRS em caso de reinvestimento no prazo de suspensão (01/01/2020 a 01/01/2022)	29
▶ Basta entregar a declaração de substituição ou é necessário iniciar mais algum procedimento administrativo?	29
▶ O contribuinte pode imediatamente proceder à substituição da declaração de rendimentos de IRS?	30
▶ Quando é que o contribuinte pode proceder à substituição da declaração de rendimentos de IRS?	31
CAPÍTULO V. Casos práticos: Programa “Mais Habitação”	32
▶ 1 - Venda de imóvel de habitação para compra de habitação própria permanente:	33
▶ 2 - Como declarar mais-valias com vendas de imóveis no IRS, atendendo às novas medidas do programa “Mais Habitação”, designadamente, a isenção de mais-valias aplicável a imóveis vendidos até final de 2024?	34
▶ 3 - Se utilizar o produto da alienação da minha HPP na amortização do meu crédito à habitação dessa mesma HPP fico isento de mais-valias?	34
▶ 4 - A venda de terrenos também permite a concretização do reinvestimento em habitação própria e permanente?	35
▶ 5 - Se um sujeito passivo alienar um imóvel de habitação que não é a sua habitação permanente e utilizar o valor de realização para adquirir um imóvel de habitação própria e permanente para um descendente, a mais-valia pode ficar excluída de tributação ao abrigo da norma transitória da Lei n.º 56/2023?	35
▶ 6 - No caso de terrenos para construção e imóveis habitacionais que são propriedade de herança indivisa, é possível aplicar a norma transitória da Lei n.º 56/2023?	36
▶ 7 - É possível concretizar o reinvestimento na esfera de determinado sujeito passivo pela amortização de capital em dívida nos termos da norma transitória e pelas regras gerais do reinvestimento?	36
▶ 8 - O que é o domicílio fiscal e porque consta das alterações ao Código do IRS decorrentes da Lei n.º 56/2023?	37
CAPÍTULO VI. Tributação de mais-valias de não residentes	39
▶ À data de dezembro de 2023, quais são os anos que ainda podem ser objeto de procedimentos de reclamação graciosa ou impugnação judicial da liquidação de IRS?	45

Mais-valias Imobiliárias em IRS – Programa “Mais Habitação”

CAPÍTULO I. Legislação relevante





A Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, aprovou medidas com o objetivo de garantir “Mais Habitação” face à crise nesta área que se vive há já alguns anos a esta parte (art.º 1.º/1), tendo entrado em vigor no dia seguinte à sua publicação, nos termos do art.º 55.º do referido diploma. Este diploma introduz, entre outras, alterações ao Código do IRS.

Foram ainda introduzidas alterações à Lei n.º 56/2023 pela Lei do Orçamento do Estado para 2024.

No que respeita às mais-valias imobiliárias obtidas por não residentes, são aplicáveis as disposições do Código do IRS, em particular aos art.ºs 10.º, 22.º, 43.º e 68.º.



Mais-valias Imobiliárias em IRS – Programa “Mais Habitação”

CAPÍTULO II.

O regime das mais-valias imobiliárias no Código do IRS





Primeiramente, circunscrevemos o regime geral das mais-valias previsto no Código do IRS e, posteriormente, iremos verificar as condições previstas no Programa “Mais Habitação”.

O que é uma mais-valia imobiliária?

Nos termos do disposto no n.º 1 do art.º 10.º do Código do IRS, constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis.

A fronteira entre o que se consideram rendimentos de mais-valias e empresariais e profissionais tem a ver com a manifesta ocasionalidade e não intencionalidade da prática de atos comerciais, no primeiro caso (mais-valias), ao passo que a obtenção de rendimentos de empresariais e profissionais está relacionada com a prática intencional, habitual e reiterada de atividades comerciais.

No Programa “Mais Habitação”, a delimitação desta fronteira foi uma preocupação expressa do legislador, ao reformular, limitando as condições objetivas para a aplicação do regime de reinvestimento do valor de realização de imóveis habitacionais, nomeadamente ao exigir um período mínimo de 24 meses da habitação no imóvel transmitido para o qual se pretende concretizar a exclusão de tributação (total ou parcial) através do reinvestimento, bem como nas situações em que o sujeito passivo tenha beneficiado do regime de exclusão de tributação de mais-valias em IRS nos últimos 3 anos.





Em que momento se considera o ganho para efeito de mais-valia?

Os ganhos consideram-se obtidos no momento da prática dos atos, ou seja, aquando da alienação onerosa (art.º 10.º/3 CIRS), sem prejuízo dos casos particulares que se elencam a seguir:

- i) Nos casos de promessa de compra e venda ou de troca, presume-se que o ganho é obtido logo que verificada a tradição ou posse dos bens ou direitos objeto do contrato;
- ii) Nos contratos de permuta de bens presentes por bens futuros, a tributação apenas ocorre no momento da celebração do contrato que formaliza a aquisição do bem futuro, ou no momento da sua tradição, se anterior.

Como se apura o ganho sujeito a IRS?

De acordo com o art.º 10.º/4, a) do Código do IRS, o ganho sujeito a IRS é constituído, no que respeita à alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis, pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição, líquidos da parte qualificada como rendimento de capitais, sendo caso disso, nas situações previstas nas alíneas a), b), c), i), j) e k) do n.º 1, sem prejuízo do disposto no n.º 19 do normativo supramencionado.

Determina ainda o n.º 1 do art.º 43.º do Código do IRS que **o valor dos rendimentos qualificados como mais-valias é o correspondente ao saldo apurado entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no mesmo ano**, determinadas nos termos dos artigos seguintes.

A existência de mais-valias sobre imóveis, terrenos ou produtos financeiros, ocorre quando **o valor de realização é superior ao valor de aquisição** dos mesmos, ou seja, quando o contribuinte obtém lucro com a sua venda. Neste caso, fica sujeito a tributação em sede de IRS.





O saldo apurado entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no mesmo ano, respeitante às transmissões previstas nas al.ªs a), c) e d) do n.º 1 do art.º 10.º, positivo ou negativo, é, nos termos do n.º 2 do art.º 43.º do Código do IRS:

a) **Integralmente considerado** nas situações previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º, quando os imóveis tenham beneficiado de apoio não reembolsável concedido pelo Estado ou outras entidades públicas, quando o valor total do apoio concedido para aquisição ou para realização de obras seja de valor superior a 30% do valor patrimonial tributário do imóvel para efeitos de IMI e estes sejam vendidos antes de decorridos 10 anos sobre a data da sua aquisição, da assinatura da declaração comprovativa da receção da obra ou do pagamento da última despesa relativa ao apoio não reembolsável que, nos termos legais ou regulamentares, não estejam sujeitos a ónus ou regimes especiais que limitem ou condicionem a respetiva alienação;

b) **Apenas considerado em 50 % do seu valor**, nos restantes casos.

Excetuando-se, naturalmente, as situações isentas do pagamento de mais-valias, designadamente os imóveis adquiridos antes de 01/01/1989, data da entrada em vigor do Código do IRS, bem como os terrenos para construção adquiridos antes de 09/06/1965 (estes últimos, excluídos da incidência do Código do Imposto de Mais-Valias, nos termos do artigo 2.º, § 1 do Decreto-Lei n.º 46. 373, de 09/06/1965, que aprovou o Código do Imposto de Mais-Valias, alvo de confirmação pelo Acórdão do TCA Norte de 14/12/2006 (Rel.: ANÍBAL FERRAZ), P. 00443/04). E, nestes casos, o imóvel não tem de ser habitação própria e permanente, devendo apenas a alienação ser declarada em sede de IRS através do anexo G1.

Posto isto, a fórmula para calcular as mais-valias é a seguinte:

$$\text{Mais-valias} = \text{Valor da venda (valor de realização)} - (\text{valor de aquisição} \times \text{coeficiente de desvalorização da moeda}) - (\text{encargos com a realização e aquisição} + \text{despesas com a valorização do imóvel})$$




Deve ter-se em conta, no cálculo das mais-valias de imóveis, o valor mais elevado entre o montante de realização e o Valor Patrimonial Tributário (VPT) do imóvel, sem prejuízo da possibilidade de prova do preço efetivo na transmissão do imóvel.

CALCULE A MAIS-VALIA TRIBUTÁVEL NO SIMULADOR

Clique
e aceda



SIMULADOR MAIS-VALIAS IMOBILIÁRIAS

Quais são as situações excluídas da tributação?

Conforme previsto no n.º 5 do art.º 10.º do Código do IRS, 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 (a contagem do prazo para reinvestimento fica suspensa durante um período de dois anos, com efeitos a 01/01/2020, cfr. n.º 6 do art.º 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro);

Clique
e aceda



Índice



- 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) 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 24 meses anteriores à data da transmissão;
- e) Os sujeitos passivos não tenham beneficiado, no ano da obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores, do presente regime de exclusão, sem prejuízo da comprovação pelo sujeito passivo, efetuada em procedimento de liquidação, de que a não observância da presente condição se deveu a circunstâncias excecionais.

Conforme desenvolveremos no próximo capítulo, com a entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, o legislador introduziu uma nova situação especial e temporária de exclusão de tributação 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.

CALCULE A MAIS-VALIA EXCLUÍDA DE TRIBUTAÇÃO NO SIMULADOR

Clique
e aceda



SIMULADOR MAIS-VALIAS IMOBILIÁRIAS

Quando é que haverá lugar a tributação das mais-valias?

Não haverá lugar ao benefício do reinvestimento, nas condições dos n.ºs 5 e 6 do art.º 10.º do Código do IRS quando:

- a) Tratando-se de reinvestimento na aquisição de outro imóvel, o adquirente o não afete à sua habitação ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento;

Clique
e aceda



Índice



b) Nos demais casos (ou seja, quando esteja em causa o reinvestimento na construção de imóvel), quando o adquirente não requeira a inscrição na matriz do imóvel ou das alterações decorridos 48 meses desde a data da realização, devendo afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização;

c) Os imóveis que tenham beneficiado de apoio não reembolsável concedido pelo Estado ou outras entidades públicas para a aquisição, construção, reconstrução ou realização de obras de conservação de valor superior a 30% do valor patrimonial tributário do imóvel para efeitos de IMI, sejam vendidos antes de decorridos 10 anos sobre a data da sua aquisição, da assinatura da declaração comprovativa da receção da obra ou do pagamento da última despesa relativa ao apoio público não reembolsável que, nos termos legais ou regulamentares, não estejam sujeitos a ónus ou regimes especiais que limitem ou condicionem a respetiva alienação.

d) O sujeito passivo ou o seu agregado familiar não tenham fixado no imóvel o seu domicílio fiscal. O conceito de domicílio fiscal é o que consta do artigo 19.º da Lei Geral Tributária e corresponde ao local da residência habitual.

Tem-se, assim, como condições indispensáveis para usufruir do regime de exclusão de tributação em IRS de mais-valias de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar:

i) Em caso de **aquisição** de outro imóvel, a sua afetação a fins habitacionais no prazo de 12 meses, com a fixação do domicílio fiscal no imóvel objeto de reinvestimento;

ii) Em caso de **construção** de outro imóvel, inscrição na matriz do imóvel ou das alterações decorridos 48 meses desde a data da realização, e afetação do imóvel à sua habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização.

Os ganhos previstos no n.º 5 do art.º 10.º do Código do IRS são igualmente excluídos de tributação, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições (art.º 10.º/7):





a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel e, se aplicável, do reinvestimento previsto na alínea a) do n.º 5, seja utilizado para a aquisição de um ou mais de um dos produtos seguintes:

- i) Contrato de seguro financeiro do ramo vida;
- ii) Adesão individual a um fundo de pensões aberto; ou
- iii) Contribuição para o regime público de capitalização.

b) O sujeito passivo ou o respetivo cônjuge ou unido de facto, na data da transmissão do imóvel, se encontre, comprovadamente, em situação de reforma ou tenha, pelo menos, 65 anos de idade;

c) A aquisição do contrato de seguro financeiro do ramo vida, a adesão individual a um fundo de pensões aberto ou a contribuição para o regime público de capitalização seja efetuada nos seis meses posteriores contados da data de realização;

d) Sendo o investimento realizado por aquisição de contrato de seguro financeiro do ramo vida ou da adesão individual a um fundo de pensões aberto, estes visem, exclusivamente, proporcionar ao adquirente ou ao respetivo cônjuge ou unido de facto uma prestação regular periódica durante um período igual ou superior a 10 anos, de montante máximo anual igual a 7,5% do valor investido;

e) 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.

Não há lugar ao benefício referido no número 7 do art.º 10.º do Código do IRS se o reinvestimento não for efetuado no prazo referido na al.ª c), ou se, em qualquer ano, o valor das prestações recebidas ultrapassar o limite fixado na al.ª d), ou se for interrompido o pagamento regular das prestações, sendo esse ganho objeto de tributação no ano em que se conclua o prazo para reinvestimento, ou que seja ultrapassado o





referido limite ou no ano em que seja interrompido o pagamento regular das prestações, respetivamente (cfr. art.º 10.º/8 do Código do IRS).

No caso de reinvestimento parcial do valor de realização e verificadas as condições estabelecidas nos n.ºs 6 e 8, os benefícios a que se referem os n.ºs 5 e 7 respeitam apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor reinvestido (cfr. art.º 10.º/9 do Código do IRS). Assim, o valor pelo qual o imóvel é alienado deve ser reinvestido na sua totalidade, caso contrário, a parte que não é reinvestida é sujeita a tributação de mais-valia.

O cálculo da mais-valia excluída de tributação tem em conta:

Valor a reinvestir:

Valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel

Valor reinvestido:

Valor aplicado 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;

O valor não reinvestido é a diferença entre o valor a reinvestir e o valor reinvestido.

Em caso de reinvestimento parcial, o valor da mais-valia a tributar será:

$$50% * \text{mais-valia} * (\text{valor não reinvestido} / \text{valor a reinvestir})$$



Mais-valias Imobiliárias em IRS – Programa “Mais Habitação”

CAPÍTULO III.

Programa “Mais Habitação”





Qual o objeto das medidas no âmbito programa “Mais habitação”?

No âmbito do referido programa foram aprovadas as seguintes medidas (art.º 1.º/2):

- a) Criação de um apoio à promoção de habitação para arrendamento acessível;
- b) Desenvolvimento de uma Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível;
- c) Definição de regras excecionais e transitórias quanto ao valor das rendas nos novos contratos de arrendamento, subsequentes a contratos celebrados nos últimos cinco anos;
- d) Definição de mecanismos de proteção dos inquilinos com contratos de arrendamento anteriores a 1990 e à garantia da justa compensação do senhorio;
- e) Integração da tramitação do procedimento especial de despejo e da injunção em matéria de arrendamento junto do Balcão do Arrendatário e do Senhorio (BAS), para simplificação e melhoria do seu funcionamento e reforço das garantias das partes;
- f) Aprovação de várias medidas fiscais de incentivo e apoio ao arrendamento;
- g) Incentivo à transferência de apartamentos em alojamento local para o arrendamento habitacional;
- h) Criação de uma contribuição extraordinária sobre apartamentos e estabelecimentos de hospedagem integrados numa fração autónoma de edifício em alojamento local;
- i) Revogação das autorizações de residência para atividade de investimento imobiliário;
- j) Alargamento do âmbito de isenções de fiscalização prévia do Tribunal de Contas.





O programa “mais habitação” determinou algum regime transitório em matéria fiscal?

Sim. O art.º 50.º, sob a epígrafe “Norma transitória em matéria fiscal”, determina o seguinte regime de exclusão de tributação em sede de IRS:

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, nos termos do n.º 1 do referido art.º 50.º.

Reinvestimento parcial

Por outro lado, sempre que o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel transmitido, for parcialmente reinvestido 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, o valor remanescente é sujeito a tributação de acordo com as disposições gerais do Código do IRS.

Aplicação temporal da norma transitória

Estas disposições aplicam-se às transmissões de terrenos para construção e imóveis habitacionais realizadas entre 01/01/2022 e 31/12/2024 (ver n.º 4 do art.º 50).





Aspetos relevantes relativos à norma transitória

- Nas transmissões efetuadas até à entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, ou seja, até 06/10/2023, a amortização de capital em dívida tem de ser concretizada até três meses após a entrada em vigor, ou seja, até 07/01/2024 (ver n.º 5 do art.º 50).

O facto de a apresentação da declaração de substituição de IRS de 2022 só poder ser efetuada a partir de 01/04/2024 (por razões de alteração do anexo G à Modelo 3 de IRS), não prejudica o cumprimento do prazo de amortização de capital em dívida, que é de três meses após a entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, já que o prazo se refere à amortização de capital e não ao meio de recuperação do imposto. Assim, mesmo que a declaração de substituição de IRS só venha a ser apresentada a partir de 01/04/2024, para aplicar a norma transitória às transmissões realizadas até 06/10/2023, o sujeito passivo deve concretizar a amortização do capital em dívida até 07/01/2024.

- A amortização de capital em dívida para as transmissões de imóveis realizadas a partir de 07/10/2023 tem de concretizar-se num prazo de três meses contados da data de realização.
- Apenas releva, para efeitos da concretização do reinvestimento, a amortização de capital em dívida, não relevando a amortização de juros ou outros encargos.
- O valor a reinvestir não corresponde à mais-valia obtida com a transmissão do imóvel, mas ao valor de realização deduzido de amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel transmitido.





Pode aplicar-se a norma transitória em caso de reinvestimento parcial?

Sim, a norma transitória de exclusão de tributação das mais-valias obtidas com a transmissão 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 aplica-se quer o reinvestimento seja concretizado parcial ou totalmente.

Assim, se o reinvestimento for concretizado na totalidade, a mais-valia está totalmente excluída de tributação.

Sempre que o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel transmitido, for parcialmente reinvestido 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, o valor remanescente é sujeito a tributação de acordo com as disposições gerais do Código do IRS.

Para verificar se o reinvestimento foi concretizado parcial ou totalmente, são efetuados os seguintes cálculos:

Valor a reinvestir:

Valor de realização do terreno urbano ou imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente – amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel transmitido

Valor reinvestido:

Valor da 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.

O valor não reinvestido é a diferença entre o valor a reinvestir e o valor reinvestido.

Em caso de reinvestimento parcial, o valor da mais-valia a tributar será:

$$50% * \text{mais-valia} * (\text{valor não reinvestido} / \text{valor a reinvestir})$$





CALCULE A MAIS-VALIA EXCLUÍDA DE TRIBUTAÇÃO NO SIMULADOR

Clique
e aceda

SIMULADOR MAIS-VALIAS IMOBILIÁRIAS

É necessário apresentar algum documento comprovativo da amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria permanente?

Uma vez que a norma transitória pode ser aplicada por via declarativa, ou seja, através de entrega de declaração de IRS (no prazo normal ou por substituição), não são apresentados quaisquer documentos de prova aquando da entrega da declaração de IRS Modelo 3.

Contudo, para efeitos inspetivos, a Autoridade Tributária e Aduaneira pode exigir que os sujeitos passivos apresentem documentos comprovativos, após a entrega da declaração modelo 3 de IRS de 2022, 2023 ou 2024, da amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria e permanente, relativamente às transmissões realizadas entre 01/01/2022 e 31/12/2024 (art.º 50.º/3 e 4).

Existe algum prazo limite para efetuar a amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado à habitação própria permanente?

Sim. Nas transmissões efetuadas até à entrada em vigor da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, ou seja, até dia 06/10/2023, a amortização referida na al.ª b) do n.º 1 tem de ser concretizada até três meses após a entrada em vigor da mesma, isto é, até 07/01/2024 (art.º 50.º/5).

Nas transmissões efetuadas a partir de 07/10/2023, o prazo é de três meses a contar da data da transmissão.

Clique
e aceda

Índice



Conforme referido, apenas releva, para efeitos da concretização do reinvestimento, a amortização de capital em dívida, não relevando a amortização de juros ou outros encargos.

Em qualquer caso, o prazo de três meses refere-se à amortização de dívida e não ao meio de recuperação do imposto (data de entrega da declaração de IRS ou entrega de reclamação graciosa).

Pode excluir-se de tributação as mais-valias obtidas com a venda de terrenos rústicos?

Não. A lei apenas contempla a possibilidade de exclusão (total ou parcial) de tributação relativamente à transmissão 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.

O que se entende por imóveis habitacionais que não sejam destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar?

Os imóveis em causa são todos os que, sendo urbanos, têm aptidão habitacional, ainda que não constituam a habitação permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar. Trata-se de imóveis que não são habitados, de forma permanente, pelo sujeito passivo ou pelo seu agregado familiar (exemplo: casa de férias ou a chamada segunda habitação).

O modo de aquisição do imóvel pelo sujeito passivo é irrelevante, pelo que tanto pode ter-se tornado da sua propriedade por via onerosa ou gratuita (ex: doação, herança). O que releva é o imóvel ser da propriedade do sujeito passivo à data da transmissão e ter aptidão habitacional.





Um cônjuge pode reinvestir o valor de realização de um imóvel habitacional da sua propriedade na amortização de capital em dívida em crédito à habitação do outro cônjuge?

Sim. Com a alteração introduzida à norma transitória pela Lei do Orçamento do Estado para 2024, a lei passou a contemplar a possibilidade de o reinvestimento se concretizar na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente não só do sujeito passivo ou dos seus descendentes, mas também do seu agregado familiar, aqui se incluindo o cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou os unidos de facto.

Um sujeito passivo pode reinvestir o valor de realização de um imóvel habitacional da sua propriedade na amortização de capital em dívida em crédito à habitação de outros sujeitos passivos?

Sim. Com a alteração introduzida à norma transitória pela Lei do Orçamento do Estado para 2024, a lei passou a contemplar a possibilidade de o reinvestimento se concretizar na amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente não só do sujeito passivo ou dos seus descendentes, mas também do seu agregado familiar.

O conceito de agregado familiar é o do art.º 13.º do Código do IRS.

O agregado familiar é constituído por:

- a) Os cônjuges não separados judicialmente de pessoas e bens, ou os unidos de facto, e os respectivos dependentes;
- b) 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;





- c) O pai ou a mãe solteiros e os dependentes a seu cargo;
- d) O adotante solteiro e os dependentes a seu cargo.

O conceito de descendente é o da lei civil e inclui: filhos e enteados (1.º grau), netos (2.º grau) e bisnetos (3.º grau).

O prazo da contagem do prazo para reinvestimento previsto no Código do IRS sofreu alterações?

Sim. O art.º 10.º do Código do IRS, sob a epígrafe “Mais-Valias”, determina na al.ª b) do seu n.º 5, que 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, certas condições, designadamente o reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização.

Ora, vem a Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, prever que fica suspensa a contagem do prazo para o reinvestimento previsto na al.ª b) do n.º 5 do art.º 10.º do Código do IRS, durante um período de dois anos, com efeitos a 01/01/2020 (art.º 50.º/6).

Considera-se, então, que o referido prazo ficou suspenso entre o dia 01/01/2020 e o dia 01/01/2022 (art.º 279.º, al. c) do Código Civil), voltando a correr a partir do dia 02/01/2022, inclusive.

Quais os anos influenciados pela suspensão do prazo de reinvestimento?

Os prazos previstos na al. b) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, em curso a 01/01/2020, eram:

- l) os relativos a alienações de imóveis ocorridas em ou após 01/01/2017 (cuja intenção de reinvestimento nos 36 meses posteriores à realização tenha sido manifestada na declaração de rendimentos do ano da transmissão), ou





II) relativos a reinvestimentos efetuados em ou após 01/01/2018 (reinvestimentos efetuados nos 24 meses anteriores à alienação do imóvel, cuja alienação do imóvel destinado a HPP não tenha ocorrido nesse prazo)

Com a suspensão, os prazos retomam a sua contagem após o término da suspensão, em 02/01/2022.

Exemplos relativos ao reinvestimento para os 36 meses posteriores à realização:

1. Sujeito passivo alienou a sua habitação própria e permanente em 02/01/2017 e podia concretizar o reinvestimento até 02/01/2020.

Com a suspensão do prazo, pode concretizar o reinvestimento até 02/01/2022.

2. Sujeito passivo alienou a sua habitação própria e permanente em 31/10/2018 e podia concretizar o reinvestimento até 31/10/2021.

Com a suspensão do prazo, pode concretizar o reinvestimento até 31/10/2023.

3. Sujeito passivo alienou a sua habitação própria e permanente em 31/12/2019 e podia concretizar o reinvestimento até 31/12/2022.

Com a suspensão do prazo, pode concretizar o reinvestimento até 31/12/2024.

4. Sujeito passivo alienou a sua habitação própria e permanente em 01/07/2020 e podia concretizar o reinvestimento até 01/07/2023.

Com a suspensão do prazo, pode concretizar o reinvestimento até 31/12/2024.

5. Sujeito passivo alienou a sua habitação própria e permanente em 01/02/2021 e podia concretizar o reinvestimento até 01/02/2024.

Com a suspensão do prazo, pode concretizar o reinvestimento até 31/12/2024





Há outros prazos a ter em conta por efeito da suspensão do prazo de reinvestimento?

Sim. A Lei do Orçamento do Estado para 2024 veio ainda consagrar mais uma exceção ao regime da suspensão de prazos.

A partir de 01/01/2024, para efeitos do disposto no n.º 6 do art.º 50.º da Lei n.º 56/2023, os contribuintes que possam aproveitar da suspensão do prazo aí referido, para além dos meios gerais de reação legalmente previstos, têm a faculdade de apresentar uma declaração de rendimentos de substituição do ano em que foi concretizado o reinvestimento, ou do ano em que foi efetuada a alienação no caso do objeto do reinvestimento se ter verificado nos 24 meses anteriores, devendo esta declaração de substituição ser apresentada até ao final do ano de 2024 nas situações em que já tenha havido a tributação das mais valias, que devem estar excluídas de tributação, por ato de reliquidação da Autoridade Tributária e Aduaneira.

Ou seja, sempre que o sujeito passivo já tenha recebido uma nota de reliquidação do IRS por não ter cumprido (total ou parcialmente) o reinvestimento dentro do prazo legal, mas possa aproveitar do regime de suspensão atrás mencionado, tem a possibilidade de reagir contra esse ato de liquidação por meio da entrega de uma declaração de substituição, a apresentar até 31/12/2024.

Por exemplo, um sujeito passivo que tenha recebido a reliquidação do IRS de 2017 ou de 2018, por não ter cumprido (total ou parcialmente) o reinvestimento dentro do prazo legal, pode apresentar declaração de substituição, até 31/12/2024, do IRS desses anos, nela preenchendo os novos campos do anexo G para dar cumprimento à suspensão do prazo. Mas tal só pode acontecer se, dentro do prazo de suspensão, tiver, de facto, conseguido cumprir (total ou parcialmente) o reinvestimento.

Nesses casos, a reliquidação será objeto de nova liquidação e o sujeito passivo será reembolsado do IRS de 2017 ou de 2018 que pagou a mais. O sujeito passivo deve ter provas de ter cumprido (total ou parcialmente) o reinvestimento dentro do prazo de suspensão, ou seja, entre 1 de janeiro de 2020 e 1 de janeiro de 2022.



Mais-valias Imobiliárias em IRS – Programa “Mais Habitação”

CAPÍTULO IV.

Ofício

Circulado

n.º 20262,

de 27/11/2023





Existem instruções por parte da autoridade tributária para efeitos de regularização das situações tributárias dos contribuintes já ocorridas e às quais se apliquem os identificados regimes?

Sim. A Sub-Direção-Geral (GT – AREA IMP. S/RENDIMENTO) divulgou no passado dia 27/11/2023, o Ofício Circulado n.º 20262, no qual são divulgadas as instruções para efeitos de regularização das situações tributárias dos contribuintes já ocorridas e às quais se apliquem os regimes previstas no art.º 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro.

Este ofício pode ser consultado em:

https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/legislacao/instrucoes_administrativas/Documents/Oficio_circulado_20262_2023.pdf

DO REGIME DE EXCLUSÃO DE TRIBUTAÇÃO DOS GANHOS DE MAIS-VALIAS:

Ficou determinado no Ofício Circulado n.º 20262, de 27/11/2023, o regime de exclusão de tributação dos ganhos de Mais-Valias provenientes de transmissão onerosa de terrenos para construção ou de imóveis habitacionais, que não sejam destinados a habitação própria, aplicável às transmissões realizadas entre 01/01/2022 e 31/12/2024.

Assim, nos termos do n.º 4 do art.º 50.º da Lei n.º 56/2023, o regime previsto nos n.ºs 1 a 5 deste artigo tem uma aplicação retroativa a transmissões efetuadas desde 01/01/2022, e também limitada no tempo, ou seja, a transmissões efetuadas desde aquela data e até 31/12/2024, sendo por isso um regime temporário e transitório.

No que se refere ao ano de 2022, verifica-se que, na sua maioria, as declarações de rendimentos já terão sido entregues e liquidadas nos termos, respetivamente, do n.º 1 do art.º 60.º e da al.ª a) do n.º 1 do art.º 77.º, ambos do Código do IRS, pelo que, na ausência de norma que permitisse aos contribuintes excluir de tributação as mais-valias em questão, estes ganhos terão sido declarados e tributados.

Clique
e aceda



Índice



Pelo exposto, face ao carácter retroativo do regime, a Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, deve ser considerada fundamento para apresentação de declaração de rendimentos modelo 3, de substituição, no prazo previsto no n.º 2 do art.º 140.º do Código do IRS, isto é, 2 (dois) anos a contar do termo do prazo legal para a entrega da declaração, ou, no mesmo prazo, para apresentação de reclamação graciosa nos termos daquele artigo, ou seja, em regra, o prazo referido decorre até final do mês de junho de 2025.

A opção pelo meio de recuperação do imposto fica à escolha do sujeito passivo, sendo de destacar que a apresentação de declaração de substituição, ainda que apenas a partir de abril de 2024, permitirá que o processo de liquidação ocorra com base em valores autodeclarados pelo sujeito passivo (ainda que possam ser confirmados com os elementos de que a Autoridade Tributária já dispõe), sem requisitos adicionais de prova (que só serão solicitados em caso de controlo inspetivo).

É possível proceder à regularização da situação tributária do contribuinte nos casos já consolidados?

Sim. Em qualquer dos casos apontados, a regularização da situação tributária do contribuinte, caso tenha havido declaração de intenção de reinvestimento e caso o reinvestimento tenha existido e seja considerado efetuado no prazo legal por via deste regime de suspensão de prazo, passa por dever **ser corrigida a declaração do ano em que é efetuado o reinvestimento e não a declaração em que é declarada a intenção do reinvestimento.**

Como proceder à regularização da situação tributária do contribuinte nos casos já consolidados?

Deve ser entregue a declaração modelo 3, de substituição, relativa ao ano em se efetuou o reinvestimento, identificando a concretização desse mesmo reinvestimento. Alerta-se para o seguinte:

- a) Nas situações em que a Autoridade Tributária ainda não reliquidou (emitiu uma nova liquidação)





o IRS do ano da alienação (o que se verifica relativamente aos anos de 2019 a 2021), a declaração de substituição terá por efeito considerar o reinvestimento concretizado, total ou parcialmente. Caso tenha havido declaração de intenção de reinvestimento, este tenha existido e seja considerado efetuado no prazo legal por via do regime de suspensão de prazo, deve ser substituída a declaração do ano em que é efetuado o reinvestimento e não a declaração do ano em que foi declarada a intenção de reinvestimento.

b) Nas situações em que a Autoridade Tributária, oficiosamente, já reliquidou (emitiu uma nova liquidação), o IRS do ano da alienação (o que se verifica relativamente aos anos de 2017 e 2018), a declaração de substituição terá por efeito nova liquidação do IRS do ano da alienação, no sentido de considerar a exclusão de tributação em face do regime de suspensão do prazo do reinvestimento. Conforme alteração da Lei do Orçamento do Estado para 2024, essa declaração de substituição deve ser entregue até 31 de dezembro de 2024.

Em suma:

Anos	Modalidade de substituição	Efeito
Com reliquidação de 2017, 2018	Substituição da declaração do ano em que é efetuado o reinvestimento e não da declaração do ano em que foi declarada a intenção de reinvestimento, tendo como limite 31/12/2024	Reliquidação do ano de alienação (apesar de substituir a declaração do ano em que foi efetuado o reinvestimento)
Sem reliquidação (2019, 2020, 2021)	Substituição da declaração do ano em que é efetuado o reinvestimento e não da declaração do ano em que foi declarada a intenção de reinvestimento, tendo como limite 2 anos após a entrega da declaração que não seja de substituição	A declaração de substituição não reliquida o ano de alienação, mas considera o reinvestimento no ano em que foi efetuado

Clique e aceda



Índice



Quadro resumo dos prazos de substituição das declarações modelo 3 de IRS em caso de reinvestimento no prazo de suspensão (01/01/2020 a 01/01/2022)

Ano	IRS relíquidado	IRS não relíquidado
IRS 2017	Entrega de declaração de substituição até 31/12/2024	--
IRS 2018	Entrega de declaração de substituição até 31/12/2024	--
IRS 2019	--	A partir de 01/04/2024, entrega de declaração de substituição do ano em que se efetuou o reinvestimento
IRS 2020	--	A partir de 01/04/2024, entrega de declaração de substituição do ano em que se efetuou o reinvestimento
IRS 2021	--	A partir de 01/04/2024, entrega de declaração de substituição do ano em que se efetuou o reinvestimento

Basta entregar a declaração de substituição ou é necessário iniciar mais algum procedimento administrativo?

Sem prejuízo do direito de entrega de declaração de substituição, nos casos em que em que as mais-valias em causa tenham sido tributadas, por via da liquidação oficiosa da Autoridade Tributária por não reinvestimento concretizado no prazo, deve ser considerada fundamento:

- a) Para apresentação de **reclamação graciosa**, nos termos dos n.ºs 1 e 4 do art.º 70.º do CPPT, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados a partir da data da publicação da Lei;





b) Decorrido que esteja o prazo referido na precedente alínea, os contribuintes podem ver reconhecido o direito à regularização da situação tributária, através da apresentação do **pedido de revisão dos atos tributários de liquidação de IRS**, ao abrigo do disposto no n.º 3 do art.º 78.º da LGT, a apresentar nos três anos posteriores ao do ato tributário (liquidação oficiosa da Autoridade Tributária por não reinvestimento), com fundamento em injustiça grave ou notória.

Contudo, a opção pela via declarativa deve ser privilegiada pelos contribuintes, por ser mais célere e eficiente, segundo o entendimento expresso da Autoridade Tributária.

O contribuinte pode imediatamente proceder à substituição da declaração de rendimentos de IRS?

Não, pois, para efeitos de regularização das situações referidas através de entrega de declaração de rendimentos, de substituição, alerta-se que a declaração Modelo 3 em vigor e aprovada pela Portaria n.º 47/2023, de 15 de fevereiro, não está ainda apta para declarar estes factos tributários, uma vez que a lei que aprovou os regimes em causa foi publicada apenas em 06/10/2023.

Isto significa que a declaração de rendimentos modelo 3 do IRS propriamente dita tem de ser objeto de adaptação a estas novas situações, bem como as respetivas aplicações informáticas, de modo que, os contribuintes possam submeter a modelo 3, de substituição, para estes efeitos.

Por conseguinte, não é possível a substituição imediata da declaração de rendimentos Modelo 3 do IRS para regularização das situações tributárias já ocorridas ao abrigo destes regimes.

Como referido, a opção pela via declarativa deve ser privilegiada pelos contribuintes, por ser mais célere e eficiente, segundo o entendimento expresso da Autoridade Tributária.





Quando é que o contribuinte pode proceder à substituição da declaração de rendimentos de IRS?

Os trabalhos de adaptação da declaração de rendimentos Modelo 3 do IRS e as respetivas plataformas informáticas da Autoridade Tributária, estarão concluídos no início do prazo previsto na lei para a entrega das declarações de rendimentos do ano de 2023.

Portanto, **só a partir de 01/04/2024 é que devem ser substituídas as declarações de rendimentos respeitantes aos casos acima discriminados e NÃO ANTES.**

Também a execução de decisões favoráveis nesta matéria só é possível após a disponibilização da submissão da declaração com os novos impressos e consequente adaptação do respetivo documento de correção oficioso, sendo este meio, pois, mais moroso, e por isso menos eficiente, para o contribuinte ver a sua situação tributária regularizada, pelo que, a via declarativa deve ser privilegiada pelos contribuintes.



Mais-valias Imobiliárias em IRS – Programa “Mais Habitação”

CAPÍTULO V.

Casos práticos: Programa “Mais Habitação”





1 - Venda de imóvel de habitação para compra de habitação própria permanente:

O contribuinte vendeu um imóvel habitacional, mas que não era a sua habitação permanente. Entretanto comprou outro imóvel destinado, esse sim, à sua habitação própria e permanente. Pretende o contribuinte ser esclarecido se as mais-valias resultantes da venda do imóvel podem ser reinvestidas.

Ao abrigo do programa “Mais Habitação” ficou definido um regime transitório que determina que as Mais-Valias obtidas pela venda de uma segunda habitação podem ser isentas de tributação se forem aplicadas na amortização de um empréstimo feito para comprar uma habitação própria e permanente.

Não é considerado reinvestimento, ao abrigo da norma transitória, a utilização do valor de realização dessa segunda habitação para a aquisição ou construção de habitação própria e permanente, sendo apenas relevante a amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou dos seus descendentes.

Esta é uma medida temporária e aplica-se às vendas realizadas entre 01/01/2022 e 31/12/2024. Assim, tendo a venda ocorrido neste lapso temporal, estará isenta de tributação de mais-valias.

Mas esta é a única exceção no âmbito do regime de reinvestimento aplicável a imóveis que não seja habitação própria e permanente, pois a exclusão de tributação sobre as mais-valias é dada, sob determinadas condições, apenas ao valor obtido com a venda de uma habitação própria e permanente.

Para calcular o valor das mais-valias apuradas, recomendamos que utilize o nosso simulador





2 – Como declarar mais-valias com vendas de imóveis no IRS, atendendo às novas medidas do programa “Mais Habitação”, designadamente, a isenção de mais-valias aplicável a imóveis vendidos até final de 2024?

A declaração de mais-valias imobiliárias é feita através do preenchimento dos quadros 4 e 5 do anexo G da declaração de IRS (este anexo está em reformulação para adaptação à legislação sob comentário), sendo o valor das mais-valias sujeito a englobamento obrigatório.

A exclusão de tributação sobre as mais-valias continua a respeitar uma série de condições legais de reinvestimento.

Com o programa “Mais Habitação” foi definido um período mínimo de manutenção do domicílio fiscal no imóvel alienado. Isto é, passam a estar excluídos de tributação apenas os imóveis que tenham sido o domicílio fiscal do proprietário, pelo menos 24 meses antes da alienação do imóvel.

Acresce que, se o contribuinte quiser beneficiar da exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias, não pode ter beneficiado deste regime no ano da obtenção dos ganhos nem nos três anos anteriores.

3 – Se utilizar o produto da alienação da minha HPP na amortização do meu crédito à habitação dessa mesma HPP fico isento de mais-valias?

Não. Para efeitos do regime geral de reinvestimento, a exclusão de tributação aplica-se se o valor de realização deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, for 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.

A norma transitória agora criada com o Programa Mais Habitação apenas prevê a possibilidade de amortização de capital em dívida em crédito à habitação destinado a habitação própria e permanente para





efeitos de exclusão de tributação de mais-valias obtidas com a transmissão 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.

Assim, esta norma transitória não permite amortizar capital em dívida de habitação própria e permanente com a venda de outra habitação própria e permanente; somente, amortizar capital em dívida de habitação própria e permanente com a venda de outra habitação (ou terreno para construção) própria, mas não permanente.

4 – A venda de terrenos também permite a concretização do reinvestimento em habitação própria e permanente?

Tal possibilidade apenas se aplica a terrenos para construção. E não a terrenos rústicos. Deve, contudo, notar-se que a transmissão de terrenos para construção só constitui um rendimento de mais-valias quando não se considere rendimento empresarial ou profissional. Este aspeto assume particular relevância porque a Lei n.º 56/2023 não restringe a exclusão de tributação à transmissão de um só imóvel (terreno para construção ou imóvel para habitação), pelo que se for alienado mais do que um imóvel habitacional ou terreno para construção, deve ter-se em conta o eventual carácter empresarial das transmissões, que, a existir, impede a aplicação do regime de mais-valias (que é o subjacente à norma transitória da Lei n.º 56/2023).

5 – Se um sujeito passivo alienar um imóvel de habitação que não é a sua habitação permanente e utilizar o valor de realização para adquirir um imóvel de habitação própria e permanente para um descendente, a mais-valia pode ficar excluída de tributação ao abrigo da norma transitória da Lei n.º 56/2023?

Não. Apenas releva como reinvestimento a amortização de capital em dívida e não o reinvestimento na aquisição não financiada de imóveis.





6 – No caso de terrenos para construção e imóveis habitacionais que são propriedade de herança indivisa, é possível aplicar a norma transitória da Lei n.º 56/2023?

O imóvel que integre uma herança indivisa não é da propriedade dos herdeiros, pois estes apenas são detentores de um quinhão hereditário numa universalidade de bens. Embora tal situação de indivisão não impeça a transmissão dos imóveis que integram a universalidade de bens, cada herdeiro apenas poderá vender o seu quinhão – e não a propriedade. Só depois da partilha é que o herdeiro poderá ficar a ser proprietário de determinado bem da herança.

Contudo, uma vez que a Autoridade Tributária assimila a transmissão do quinhão hereditário em imóveis a uma transmissão do direito de propriedade sobre imóveis, a transmissão de imóveis em situação de indivisão, por heranças indivisas, terá de ser relevante para efeitos da norma transitória em causa.

Nessa medida, a norma transitória pode aproveitar a algum ou alguns dos herdeiros, desde que estes concretizem o reinvestimento nos termos do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023.

7 – É possível concretizar o reinvestimento na esfera de determinado sujeito passivo pela amortização de capital em dívida nos termos da norma transitória e pelas regras gerais do reinvestimento?

Sim. Um determinado sujeito passivo que tenha alienado, simultaneamente, a sua habitação própria e permanente e outra que seja própria, mas não permanente, pode concretizar o reinvestimento do valor de realização em nova habitação própria e permanente: i) com recurso à norma transitória, se amortizar capital em dívida em crédito à nova habitação própria e permanente ou do seu agregado familiar/descendentes, ii) pelas regras gerais do reinvestimento, por exemplo, através da aquisição de nova habitação própria e permanente.





Nestes casos, haverá que conseguir articular os prazos de reinvestimento da norma transitória (amortização de capital em dívida no prazo de 3 meses da venda da habitação própria, mas não permanente) e das regras gerais (que permitem a aquisição até 24 meses anteriores à transmissão da nova habitação própria e permanente).

8 - O que é o domicílio fiscal e porque consta das alterações ao Código do IRS decorrentes da Lei n.º 56/2023?

A Lei n.º 56/2023 aditou a condição de manutenção do domicílio fiscal nos 24 meses anteriores à data da transmissão como forma de impedir a utilização abusiva do mecanismo de reinvestimento sem haver provas de o sujeito passivo fazer do imóvel a sua residência habitual.

Nos termos do artigo 19.º n.º 1 da LGT, o domicílio fiscal do sujeito passivo é, salvo disposição em contrário, para as pessoas singulares, o local da “residência habitual”, e não o da sua “residência fiscal”.

Os conceitos de domicílio fiscal e de residência fiscal, para efeitos de IRS, não são sinónimos. O domicílio fiscal não consubstancia presunção (inilidível) de que a residência fiscal aí se situa.

Com as alterações introduzidas ao regime do reinvestimento (artigo 10.º n.º 5 do Código do IRS), passou a exigir-se que o imóvel transmitido tenha sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovada através do respetivo domicílio (e não residência) fiscal, nos 24 meses anteriores à data da transmissão. A prova do domicílio fiscal pode fazer-se por quaisquer meios.

Esta alteração não contempla qualquer disposição transitória, pelo que se aplica a quaisquer transmissões de imóveis verificadas a partir de 7 de outubro de 2023, e não admite comprovação de circunstâncias excecionais.

Além desta condição foi aditada ao regime do artigo 10.º n.º 5 do Código do IRS outra para impedir a utilização abusiva do mecanismo do reinvestimento, impondo-se que os sujeitos passivos não tenham





beneficiado, no ano da obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores, do regime de exclusão, sem prejuízo da comprovação pelo sujeito passivo, efetuada em procedimento de liquidação, de que a não observância da presente condição se deveu a circunstâncias excecionais.

Portanto, no que se refere ao reinvestimento, as “circunstâncias excecionais” não podem ser invocadas em relação à manutenção do domicílio fiscal, nos 24 meses anteriores à data da transmissão, mas apenas em relação à beneficiação de exclusão tributária no ano da obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores.



Mais-valias Imobiliárias em IRS – Programa “Mais Habitação”

CAPÍTULO VI.

Tributação de mais-valias de não residentes





Embora o foco do presente trabalho sejam os normativos aprovados pelo Governo no denominado programa “Mais Habitação”, assume alguma relevância o tema da tributação de mais-valias de não residentes, e cuja referência, no presente guia, julgamos ser pertinente.

Durante muitos anos, o Estado Português tributou as mais-valias de não residentes a 100%, ao invés das mais-valias dos residentes, que eram tributados por metade desse montante, mantendo uma posição considerada discriminatória, nomeadamente no âmbito de diversos litígios julgados no Tribunal de Justiça da União Europeia (TJUE) e nos tribunais nacionais.

O TJUE entendeu que o Estado Português violou o Direito da União Europeia, mais precisamente, o princípio da liberdade de circulação de capitais insito nos art.ºs 63.º a 65.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia (TFUE), na medida em que, na determinação do rendimento coletável que servia de base à liquidação, estava incluída a totalidade da mais-valia obtida com a alienação de imóveis situados em território português.

Não existe nenhuma diferença objetiva de situação entre os contribuintes residentes e os contribuintes não residentes, suscetível de justificar uma desigualdade de tratamento fiscal entre eles, nos termos do art.º 43.º, n.º 2, e do art.º 72.º, n.º 1, ambos do Código do IRS, no que respeita à tributação do saldo positivo das mais-valias realizadas na sequência de alienações de bens imóveis situados em Portugal.

Era entendimento da jurisprudência maioritária que o regime Português aplicável à tributação das mais-valias imobiliárias obtidas por não residentes era incompatível com o Direito da União Europeia, por conferir aos não residentes um tratamento fiscal diferenciado — incompatível com a livre circulação de capitais garantida pelo art.º 63.º do TFUE, tendo sido condenado em vários processos (TJUE – processo n.º C 388/19; Acórdão de 11 de outubro de 2007, Hollmann, C443/06; Despacho de 06/09/2018, no processo C184/2018, Sétima Secção).

Contudo, em vez de alterar a tributação dos não residentes, Portugal manteve o regime principal e fez aprovar um novo regime subsidiário, dito de equiparação, aplicável apenas a residentes noutro Estado-membro da UE ou no Espaço Económico Europeu.





Este regime de equiparação já permitia a tributação da mais-valia em 50%, mas obrigava os não-residentes a declarar a totalidade dos seus rendimentos para determinar a taxa de tributação progressiva aplicável.

O TJUE declarou que o art.º 63.º do TFUE, lido em conjugação com o art.º 65.º do TFUE, deve ser interpretado no sentido de que se opõe à regulamentação de um Estado Membro que, para permitir que as mais valias provenientes da alienação de bens imóveis situados nesse Estado Membro, por um sujeito passivo residente noutro Estado Membro, não sejam sujeitas a uma carga fiscal superior à que seria aplicada, para esse mesmo tipo de operação, às mais valias realizadas por um residente do primeiro Estado Membro, faz depender da escolha do referido sujeito passivo o regime de tributação aplicável.

Segundo jurisprudência constante, o art.º 18.º TFUE apenas deve ser aplicado de modo autónomo às situações regidas pelo direito da União para as quais o Tratado FUE não preveja regras específicas de não discriminação.

Resulta da jurisprudência do TJUE que uma operação de liquidação de um investimento imobiliário, constitui um movimento de capitais.

Daqui decorre que a alienação onerosa de um bem imóvel situado no território de um Estado Membro, efetuada por pessoas singulares não residentes, é abrangida pelo âmbito de aplicação do art.º 63.º do TFUE, norma que estipula uma proibição a todas as restrições dos movimentos de capitais e pagamentos entre Estados-Membros e entre Estados-Membros e países terceiros.

Também, no mesmo sentido se pronunciou o Supremo Tribunal Administrativo no Acórdão de Uniformização de Jurisprudência, de 09/12/2020, processo 075/20.6BALSb, bem como múltiplas decisões do CAAD.

O Orçamento do Estado para 2023 eliminou a discriminação assim identificada, ao alterar a redação da al.ª a) do n.º 3 do art.º 22.º do Código do IRS, sob a epígrafe “englobamento”, que passou a ter a seguinte redação:





*“Os rendimentos auferidos por **sujeitos passivos não residentes em território português**, com exceção das mais-valias previstas nas alíneas a) e d) do n.º 1 do art.º 10.º que não sejam imputáveis a estabelecimento estável nele situado e sem prejuízo do disposto nos n.ºs 13.º e 14 do artigo 72.º”.* (negrito e sublinhado nosso)

E o seu n.º 10, que foi aditado, tem a seguinte redação: “Sempre que a lei imponha o englobamento de rendimentos auferidos **por sujeitos passivos não residentes em território português** são tidos em consideração, para efeitos de determinação da taxa a aplicar de acordo com a tabela prevista no n.º 1 do artigo 68.º, todos os rendimentos auferidos, incluindo os obtidos fora deste território, nas mesmas condições que são aplicáveis aos residentes.” (negrito e sublinhado nosso)

As alterações a este artigo decorrem da necessidade de eliminar a desconformidade a nível do direito da União Europeia, evidenciada no acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça da União Europeia, no âmbito do processo n.º C-388/19, do qual se conclui que o quadro tributário nacional, no que concerne à tributação das mais-valias imobiliárias em IRS aplicável aos sujeitos passivos não residentes, constitui uma restrição à livre circulação de capitais proibida pelo art.º 63.º do Tratado de Funcionamento da União Europeia.

Os sujeitos passivos não residentes (independentemente de o serem na União Europeia, no Espaço Económico Europeu ou em qualquer outro Estado) passam agora a beneficiar da tributação em metade, mas ficam sujeitos, relativamente a esses rendimentos, à aplicação das taxas progressivas, em vez de beneficiarem da aplicação da taxa de 28%.

O que agora se fez, mais não foi do que proceder às **alterações necessárias ao Código do IRS, por forma a equiparar o regime de tributação aplicável, em sede de IRS, às mais-valias imobiliárias realizadas por contribuintes não residentes àquele que é aplicado aos residentes, pondo termo à identificada discriminação entre cidadãos residentes e não residentes, conforme determinação dos vários acórdãos dos tribunais que condenavam o Estado Português, ou mesmo, e no caso dos tribunais nacionais, a Autoridade Tributária.**





Foi o entendimento dos tribunais que obrigou o legislador a alterar os normativos legais nacionais a eliminação da discriminação até então existente, ao nível do apuramento do rendimento tributável, entre residentes e não residentes.

Nessa sequência, o legislador transpôs essa solução para o Código do IRS, alterando o art.º 43.º do Código do IRS, que determina tributar as mais valias de imóveis por 50% sejam ou não residentes.

O art.º 43.º, n.º 2 do Código do IRS, passou a ter a seguinte redação “*O saldo referido no número anterior, respeitante às transmissões previstas nas alíneas a), c) e d) do n.º 1 do artigo 10.º, positivo ou negativo, é:*

a) Integralmente considerado nas situações previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º, quando os imóveis tenham beneficiado de apoio não reembolsável concedido pelo Estado ou outras entidades públicas, quando o valor total do apoio concedido para aquisição ou para realização de obras seja de valor superior a 30% do valor patrimonial tributário do imóvel para efeitos de IMI e estes sejam vendidos antes de decorridos 10 anos sobre a data da sua aquisição, da assinatura da declaração comprovativa da receção da obra ou do pagamento da última despesa relativa ao apoio não reembolsável que, nos termos legais ou regulamentares, não estejam sujeitos a ónus ou regimes especiais que limitem ou condicionem a respetiva alienação;

b) Apenas considerado em 50% do seu valor, nos restantes casos.”. (Negrito nosso)

Assim, foi eliminada a indicação “*efetuadas por residentes*”.

Portanto, relativamente ao n.º 2 deste artigo, deixa de se aplicar apenas a contribuintes residentes, acabando a discriminação que antes existia entre residentes e não residentes ao nível do apuramento do rendimento tributável de mais-valias imobiliárias.

Assim, as mais-valias decorrentes da alienação de imóveis por não residentes passam a ser tributadas em apenas metade do valor.





No que respeita ao art.º 72.º do Código do IRS, também este foi alterado, tendo sido revogada a al.ª a) do seu n.º 1, o qual determina que são tributados à taxa autónoma de 28% as mais-valias previstas nas al.ªs a) e d) do n.º 1 do art.º 10.º auferidas por não residentes em território português que não sejam imputáveis a estabelecimento estável nele situado.

Por conseguinte, foi totalmente eliminado o conceito de residente.

Os procedimentos a adotar perante estas alterações legislativas encontram-se endereçados no Ofício Circulado N.º: 20255/2023, de 14 de abril.

Procedimentos a adotar para mais-valias obtidas até 31 de dezembro de 2022

Quanto aos rendimentos de mais-valias imobiliárias auferidos por sujeitos passivos não residentes, até 31/12/2022, cujas liquidações tenham sido ou venham a ser objeto de procedimento ou processo tributário, mantém-se em vigor o entendimento no sentido da aplicação do disposto no n.º 2 do artigo 43.º do CIRS aos sujeitos passivos não residentes, considerando-se o saldo das mais-valias imobiliárias em apenas 50% do seu valor, sujeito a tributação autónoma à taxa especial de 28%.

Isto significa que os sujeitos passivos não residentes devem solicitar a aplicação da jurisprudência de apuramento do rendimento tributável em 50% da mais-valia, de que resultará uma taxa final de IRS de 14% (50%*28%) através de procedimentos de reclamação graciosa ou de revisão de ato tributário, consoante o prazo que tenha decorrido da data do pagamento da liquidação notificada aos sujeitos passivos.

Também poderá passar pela impugnação judicial da liquidação de IRS.





À data de dezembro de 2023, quais são os anos que ainda podem ser objeto de procedimentos de reclamação graciosa ou impugnação judicial da liquidação de IRS?

A identificação do meio próprio dependerá dos prazos que já tenham decorrido, sendo que, em caso de dúvida, poderá solicitar a ajuda do Serviço de Contencioso Tributário, ou, em alternativa, consultar o nosso guia sobre “Meios de defesa gratuitos do contribuinte”, [disponível aqui](#).

Procedimentos a adotar para mais-valias obtidas a partir de 1 de janeiro de 2023

Por via declarativa, ou seja, através da entrega da declaração de IRS Modelo 3 de 2023 e seguintes, cujos anexos serão adaptados em conformidade, o regime de tributação passa a ser o seguinte

- (i) apuramento do valor dos rendimentos qualificados como mais-valias, respeitante às transmissões previstas nas alíneas a) e d) do n.º 1 do artigo 10.º, de acordo com as disposições previstas no n.º 2 do artigo 43.º do Código do IRS;
- (ii) englobamento obrigatório do rendimento apurado, nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 22.º do Código do IRS;
- (iii) aplicação das taxas gerais do n.º 1 do artigo 68.º do Código do IRS aos rendimentos englobados auferidos em território nacional, considerando-se, apenas para determinação desta taxa, todos os rendimentos auferidos, incluindo os obtidos fora do território português, nas mesmas condições que são aplicáveis aos residentes.

--

Esperamos que encontrem utilidade neste nosso último guia do ano, bem como vos sirva como mais uma ferramenta de trabalho.

Clique
e aceda



Índice



LIGAÇÕES ÚTEIS

- >> Guias práticos já editados
- >> Simulador de mais-valias imobiliárias

FICHA TÉCNICA

TÍTULO

GUIA PRÁTICO – Mais-valias imobiliárias em IRS
- Programa "Mais Habitação"

PROPRIEDADE

Ordem dos Contabilistas Certificados

AUTORIA

Amândio Silva

Serviço de Contencioso Tributário da OCC:

Cheila Peres; Filipa Rodrigues Pereira; e Rute Rodrigues Pinto

Departamento de Consultoria Técnica: Anabela Santos

DESIGN e PAGINAÇÃO

Departamento de Comunicação e Imagem da OCC

Duarte Camacho

DATA DE PUBLICAÇÃO

Dezembro de 2023