



BERNARDO CORREIA
consultor da Ordem dos
Contabilistas Certificados
comunicacao@occ.pt

IRS 2023 - Os potenciais impactos do “Mais Habitação”

Como sabemos, um dos principais diplomas publicados em 2023 (nomeadamente a nível fiscal) foi o comumente designado “Programa Mais Habitação”, vertido no normativo interno através da Lei n.º 56/2023, de 7 de outubro, que procedeu a alterações a diversos Códigos tributários (e não só). O imposto que mais alterações sofreu em resultado da entrada em vigor desta Lei foi, sem dúvida, o Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), tendo sido feitas várias modificações ao nível de taxas, isenções e exclusões de tributação, servindo o presente artigo para clarificar algumas medidas que, face à entrada em vigor do próprio diploma e respetiva produção de efeitos, poderão ter impacto já no IRS de 2023.

Alienação de segunda habitação ou terreno para construção

A primeira medida que iremos analisar é, provavelmente, aquela que mais questões tem suscitado aos contribuintes e que se prende com a possibilidade de reinvestir o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel, proveniente da venda de segundas habitações (ou de terrenos para construção), na amortização do empréstimo contraído para aquisição (ou construção) da habitação própria e permanente do sujeito passivo (HPP), do agregado familiar e/ou dos seus descendentes.

Este regime transitório irá abranger as transmissões efetuadas entre 1/1/2022 e 31/12/2024, tendo a amortização do empréstimo de ser feita no prazo máximo de três meses a contar da data da alienação do imóvel elegível. No tocante às vendas de imóveis elegíveis efetuadas até 7/10/2023 – data de entrada em vigor desta disposição – cujo valor de realização ainda não tinha sido totalmente reinvestido a essa data, o prazo de três meses teria de ser contado a partir desse mesmo dia.

Caso o valor de realização a reinvestir exceda o montante do empréstimo (ou dos empréstimos, se aplicável, visto que o mesmo poderá ser repartido na amortização de empréstimos de vários beneficiários elegíveis) ainda por amortizar, ou caso o sujeito passivo simplesmente pretenda reinvestir parcialmente, a exclusão de tributação da mais-valia será proporcional ao valor efetivamente reinvestido. Imaginemos os seguintes dados:

- Valor de realização de uma segunda habitação do sujeito passivo (líquido do respetivo empréstimo): 100.000,00 euros;

- Empréstimo que o primeiro filho ainda tem de pagar da sua HPP: 75.000,00 euros;
- Empréstimo que o segundo filho ainda tem de pagar da sua HPP: 100.000,00 euros.
- **Hipótese 1:** Se o sujeito passivo, por exemplo, apenas pretender amortizar o empréstimo do primeiro filho, a mais-valia obtida pela alienação da segunda habitação apenas ficará excluída de tributação em 75% [75.000,00 euros (valor reinvestido) / 100.000,00 euros (valor a reinvestir) = 0,75].
- **Hipótese 2:** Por outro lado, se o sujeito passivo optar por amortizar apenas o empréstimo do segundo filho, a exclusão de tributação será total (100.000,00 euros / 100.000,00 euros = 1).
- **Hipótese 3:** Se o sujeito passivo optar, por exemplo, por amortizar 50.000,00€ dos empréstimos de cada um dos filhos, então, visto que o reinvestimento será integral, a mais-valia estará totalmente excluída de tributação. Contudo, se decidir não reinvestir a totalidade do valor de realização, terá de ser calculada a respetiva proporção do valor reinvestido sob o valor a investir (similar à hipótese 1).

A Autoridade Tributária já teve oportunidade de se pronunciar sobre esta temática, tendo a mesma esclarecido que, relativamente às transmissões ocorridas em 2022, serão os sujeitos passivos de submeter uma declaração de substituição já com a nova versão do Anexo G, materializando-se este reinvestimento através da conjugação do preenchimento do Quadro 4 com o Quadro 19.

Ainda sobre esta matéria, aproveitamos para frisar que a introdução da imposição de o imóvel transmitido ter estado afeto à HPP do sujeito passivo nos últimos 24 meses (que, note-se, apenas se aplicará às transmissões ocorridas a partir de 7/10/2023) nada tem que ver com o regime transitório de reinvestimento em análise, pelo que, ainda que o beneficiário elegível ainda não resida na sua HPP há, pelo menos, 24 meses, desde que o valor de realização seja utilizado para amortizar o respetivo empréstimo à habitação (que, como referido, poderá abarcar igualmente a sua construção), poderão os sujeitos passivos beneficiar deste regime transitório.

Suspensão do prazo de reinvestimento entre 1 de janeiro de 2021 e 31 de dezembro de 2021

Outra medida prevista no “Mais

Habitação” é a suspensão do prazo de reinvestimento de 36 meses na venda de HPP, durante dois anos, com efeitos a 1/1/2020 (ou seja, até 31/12/2021), o que permitirá a muitos contribuintes completar o reinvestimento a que se propuseram aquando da entrega da Modelo 3 no ano da alienação.

Vejam, por exemplo, um contribuinte que vendeu a sua HPP em março de 2020. Em circunstâncias normais, o prazo de 36 meses terminaria em março de 2023. Contudo, com esta suspensão, tal prazo apenas terminará a 31/12/2024.

Do mesmo modo, se estivermos perante, por exemplo, um contribuinte que vendeu a sua HPP em setembro de 2019, o prazo de 36 meses terminaria, em circunstâncias normais, em setembro de 2022. Com esta suspensão, o reinvestimento poderá ser feito, na verdade, até setembro de 2024.

Caso seja necessário, deverão os sujeitos passivos submeter uma reclamação graciosa de modo a corrigir os valores reinvestidos ao longo dos anos (e não a própria intenção de reinvestimento), bem como solicitar a anulação de eventuais liquidações entretanto feitas pela Autoridade Tributária.

Em termos práticos, quanto a reinvestimentos realizados durante o ano de 2023, dentro dos 36 meses, deverão ser preenchidos os campos 5008, 5009, 5010 ou 5011 do Quadro 5A do Anexo G à Modelo 3, conforme o prazo já decorrido. Por outro lado, se estivermos perante reinvestimentos realizados em 2023, mas após os 36 meses originais, já deverão tais valores ser inscritos no Campo 5016 do mesmo Quadro 5A do Anexo G.

Taxa autónoma aplicável a rendimentos prediais provenientes de arrendamento habitacional

Salientamos, ainda, que o “Mais Habitação” procedeu à redução da taxa autónoma de IRS aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de arrendamentos habitacionais para 25% (até então, a taxa aplicável aos rendimentos prediais era, indiscriminadamente, 28%).

Esta nova taxa apenas poderá ser aplicável aos rendimentos prediais provenientes de novos contratos e suas renovações (bem como de contratos já existentes que sejam renovados, se aplicável) a partir de 7/10/2023. Ou seja, se estivermos perante um contrato de arrendamento de um ano, renovado a 1/11/2023, aos rendimentos auferidos entre janeiro e outubro será aplicável a

taxa de 28%, enquanto aos rendimentos de novembro e dezembro já será aplicável a nova taxa de 25%.

Para além disso, de acordo com o entendimento da Autoridade Tributária, no apuramento da taxa autónoma aplicável aos rendimentos obtidos de contratos de arrendamento habitacional já existentes e que sejam renovados a partir de 7/10/2023, deverão ser tidas em conta as novas reduções como se as novas regras tivessem sido aplicadas desde o início do contrato.

Por exemplo, se estivermos perante um contrato de arrendamento igual ou superior a 5 anos (e que, por isso, beneficiará, à partida, de redução da taxa autónoma) que foi renovado, pela segunda vez, a 1/12/2023, a taxa autónoma será: 25% (taxa base) – 10% (redução aplicável pelo n.º de anos de contrato) – 2% (primeira renovação) – 2% (segunda renovação) = 11%.

Isenção de IRS - Imóveis previamente afetos a AL

Por fim, salientar que foi estabelecida uma isenção de IRS, até 31/12/2029, aplicável aos rendimentos prediais decorrentes de contratos para habitação permanente desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Os rendimentos resultem da transferência para arrendamento, para habitação permanente, de imóveis afetos à exploração de estabelecimentos de alojamento local;
- b) O estabelecimento de alojamento local tenha sido registado e estivesse afeto a esse fim até 31/12/2022;
- c) A celebração do contrato de arrendamento e respetiva inscrição no Portal das Finanças ocorra até 31/12/2024.

Relembramos, contudo, que, de acordo com as novas regras de afetação e transferência de imóveis entre a esfera empresarial e particular dos sujeitos passivos da Categoria B, em vigor desde 2021, caso determinado sujeito passivo enquadrado no regime da contabilidade, que tenha optado pelo novo regime (que é, na prática, um regime de neutralidade fiscal na afetação e desafetação do imóvel), decida usufruir desta isenção, terá de acrescer ao seu lucro tributável todos os gastos de depreciações ou imparidades aceites fiscalmente reconhecidos ao longo da vida útil do imóvel, uma vez que a isenção não afasta a aplicação de outras regras que impendem sobre a atividade.