

A TRIBUTAÇÃO DA VENDA DE IMÓVEIS EM SEDE DE IRS E O PACOTE “MAIS HABITAÇÃO”

LEONARDO MARQUES DOS SANTOS

PROFESSOR DE DIREITO FISCAL E DIREITO FISCAL INTERNACIONAL
NA UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA | SÓCIO DA MIRANDA & ASSOCIADOS



São várias e potencialmente impactantes as medidas que o denominado pacote “Mais Habitação” propõe em matéria de tributação de mais-valias imobiliárias. Impactantes, desde logo, porque se propõem alterações a regimes estabelecidos há décadas no nosso ordenamento jurídico-tributário, afetando as expectativas criadas, e há muito consolidadas, dos contribuintes nacionais.

Começando pelo início: em 16 de fevereiro de 2023, o Conselho de Ministros aprovou um conjunto de medidas destinadas a responder aos vários problemas sentidos no contexto da habitação (o pacote “Mais Habitação”). Após um período de consulta pública, no dia 14 de abril último, alguma da legislação do pacote Mais Habitação deu entrada no Parlamento, prevenindo diversas propostas de alteração ao regime de tributação de mais-valias imobiliárias em sede de IRS. Entre as medidas propostas, destaco uma que tem passado algo despercebida na opinião pública: a alteração do regime de reinvestimento aplicável à alienação de habitação própria e permanente.

Trata-se de um regime que, nos seus traços essenciais, se encontra previsto no Código do IRS desde a sua aprovação em 1988, nos termos do qual são excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar. Em termos muito sumários e gerais, a aplicação do regime depende de o valor de realização/venda

ser 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.

Na sua essência, trata-se de um regime que procura não criar entraves de natureza fiscal à aquisição de habitação própria e permanente. Subjacente a este regime, para além do direito à habitação, está a aceitação pelo sistema fiscal de que a vida das pessoas singulares muda, evolui, altera-se...acontece... E como tal, os contribuintes podem (e devem) mudar de casa, sem serem onerados fiscalmente, desde que (e na medida em que) o resultado da venda do imóvel seja reinvestido num outro imóvel também ele destinado à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar.

Uma vez que o objetivo do regime é estimular a aquisição de imóveis para habitação permanente, a lei ainda em vigor à data em que se escreve este artigo (à semelhança do regime original aprovado em 1988), não prevê qualquer período de permanência mínima no imóvel alienado para que se possa beneficiar do regime do reinvestimento, nem mesmo restrições quanto ao número de vezes que este é aplicado num determinado período de tempo.

Ora, o pacote Mais Habitação vem propor a introdução de novos requisitos para que este regime se aplique. Nos termos da proposta, as seguintes condições adicionais devem ser verificadas para que a mais-valia resultante da alienação de uma habitação própria e permanente não seja tributada:

(1) 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;

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

Naturalmente, o regime em vigor permite alguma especulação imobiliária e, em alguns casos, que julgo minoritários, terá sido utilizado de forma abusiva. Com efeito, sem prejuízo de o regime apenas se aplicar a habitações próprias e permanentes, e não a segundas habitações, alguns contribuintes registavam a sua residência fiscal numa segunda habitação imediatamente antes da sua venda, de forma a forçar a aplicação do regime de reinvestimento. Outros, ainda, procediam a vendas sucessivas de imóveis, tentando utilizar o regime como forma de diferir ou evitar o pagamento de impostos.

Em todo o caso, não posso deixar de salientar alguma estranheza relativamente às alterações sugeridas. Na realidade, o regime ora proposto vem “sancionar” fiscalmente o arrependimento na compra de casa própria, as vicissitudes da vida pessoal dos contribuintes ou, até, o direito ao merecimento. Com efeito, pense-se no caso de sujeitos passivos que, por força de alterações nas suas vidas pessoais, mudem de casa num

intervalo de tempo curto, por exemplo, porque: o agregado familiar aumentou; se casaram ou divorciaram; se registou uma deterioração das suas condições de vida obrigando à mudança para uma casa mais pequena; ou, contrariamente, por melhorias na sua condição financeira, podem mudar para uma casa maior. Pense-se, também, em casos em que a mudança de casa não é tão óbvia: contribuintes que se venham a arrepender de ter comprado uma casa, que não gostem da vizinhança, que encontrem outra casa de que gostem mais; que se fartem dos pequenos problemas de uma casa velha que no início fazia parte do seu charme. Todos os contribuintes nestes casos podem agora ver-se privados de um regime que surgiu para se lhes aplicar ou terão de demonstrar, no âmbito de um procedimento com a Administração Fiscal, que a alteração de residência se deveu a circunstâncias excecionais. É que este tipo de vicissitudes não acontece necessariamente em ciclos de dois, três ou quatro anos e nem sempre ocorre devido a circunstâncias excecionais...simplesmente...acontece. E se as alterações acima descritas forem aprovadas, continuará a acontecer, mas pode tornar-se fiscalmente mais oneroso.

Acresce que, o não aproveitamento do regime nas situações abusivas acima identificadas já pode(ria) ser feito nos termos do enquadramento jurídico-tributário em vigor. Por um lado, os dispositivos anti abusivos já previstos na legislação permitiriam, na minha opinião, desconsiderar a aplicação do regime de reinvestimento em caso de alterações meramente formais da habitação própria permanente. E, por outro lado, importa não esquecer que, nos casos em que o ganho com a venda dos imóveis não é esporádico (mas regular), ou quando existe uma intenção de obter lucro, com grande probabilidade não existe sequer uma mais-valia, mas um rendimento empresarial.