

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS

Artigo: 10.º

Assunto: Alienação de dois imóveis e reinvestimento na aquisição de outro imóvel

Processo: 996/2017, com despacho concordante da Subdiretora Geral do IR, de 2017-10-31

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de ser aceite o reinvestimento na aquisição de um imóvel para habitação própria e permanente, cujos ganhos advêm da alienação de dois imóveis que constituíam, em anos distintos, nas respetivas datas de venda, sua habitação própria e permanente.

1. Estabelece o n.º 5 do artigo 10.º do CIRS que poderão ser 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, desde que, cumulativamente:
 - 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;
 - O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; 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.
2. Ora, não obstante o Código do IRS ser omissivo quanto: ao número de imóveis alienados, cujos ganhos se encontram sujeitos a tributação em mais-valias, mas possam vir a ser excluídos de tributação por conta do reinvestimento consagrado no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, e o prazo que cada um dos imóveis deva constituir a habitação própria e permanente (HPP) do sujeito passivo, a razão de ser da exclusão da tributação destes ganhos, obriga a que

haja uma relação direta entre a Habitação Própria Permanente (HPP) que se aliena e a HPP que se adquire.

3. Com efeito, os ganhos de uma alienação de HPP só não são tributados porque são reinvestidos, nos termos legais, em outra HPP.
4. Assim, não se pode aceitar, a título de reinvestimento, ambos os valores de realização relativos à alienação de dois imóveis.