

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 10.º
Assunto: Reinvestimento em aquisição de direito de uso e habitação
Processo: 662/2018, com despacho concordante da Subdiretora Geral do IR, de 2018-07-05

Conteúdo: Tendo procedido à alienação onerosa de imóvel afeto a sua habitação própria e permanente e à aplicação do valor obtido na aquisição do “*uso e habitação não renunciáveis vitalício*” de um outro imóvel com o mesmo destino, solicita a requerente que lhe sejam prestados esclarecimentos quanto à viabilidade de poder ser aceite a ocorrência de uma situação de reinvestimento.

1. Nos termos do artigo 10.º, número 1, alínea a), 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.

2. No entanto, e de acordo com o disposto na alínea a), número 5, do mesmo artigo e diploma legal, 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, verificados os demais requisitos, 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.

3. Ora, de acordo com o estatuído no artigo 1484.º, números 1 e 2, do Código Civil, o direito de uso consiste na faculdade de se servir de certa coisa alheia, e haver os respetivos frutos, na medida das necessidades,

quer do titular, quer da sua família, denominando-se direito de habitação quando se trate de casas de morada.

4. Assim sendo, e se bem que se mostre preservado o fim legalmente imposto pelo n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, i.e., que o imóvel se destine a habitação própria e permanente, certo é que não se verifica a transferência para a esfera jurídica do comprador da propriedade do imóvel, mas, tão somente, de um mero direito de o habitar (direito de habitação - artigo 1484º do Código Civil).

5. Termos em que não se poderá considerar a ocorrência de uma situação de reinvestimento consignada ao abrigo do acima referido artigo e diploma legal.