

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS  
Artigo: 10.º  
Assunto: Reinvestimento na aquisição de imóvel anteriormente à alienação onerosa - Amortização de empréstimo bancário  
Processo: 923/2018, com despacho concordante da Subdiretora Geral do IR, de 2018-07-05

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe sejam prestados esclarecimentos relacionados com a aquisição, com recurso a crédito bancário, de um novo imóvel destinado a sua habitação própria e permanente, a adquirir em período anterior ao da alienação onerosa daquele que atualmente detém com a mesma afetação, e cujo valor total de venda irá ser integralmente aplicado na amortização do referido mútuo

1. Nos termos do estabelecido no número 5 do artigo 10.º do Código do IRS, 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:

1.1 O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido, designadamente na aquisição da propriedade 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;

1.2 O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; e

1.3 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. Na circunstância, poder-se-á aceitar, a título de reinvestimento, desde que cumpridos todos os requisitos estabelecidos no n.º 5 do artigo 10.º

do Código do IRS, o valor de amortização do crédito concedido para a aquisição, a efetuar-se logo após a alienação, ou seja, no espaço de tempo estritamente necessário para o efeito.