

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS

Artigo: 10.º

Assunto: Reinvestimento na aquisição de terreno para construção

Processo: 1324/2018, com despacho concordante da Subdiretora Geral do IR, de 10-05-2018

Conteúdo: Tendo procedido à alienação onerosa da sua habitação própria e permanente e, posteriormente, ainda no mesmo ano, à aquisição de um "terreno" destinado à construção de um novo imóvel com o mesmo destino, pretende a requerente que lhe sejam prestados os seguintes esclarecimentos:

i) Se poderá não declarar, desde logo, o montante já reinvestido na aquisição do terreno para construção, juntando posteriormente e declarando de uma só vez a totalidade do reinvestimento efetuado, mesmo que em anos diferentes, até ao limite temporal legalmente estabelecido para o efeito;

ii) Se antes cada despesa/fatura comprovativa do reinvestimento terá de ser declarada no ano em que foi efetuada; e

iii) Não sendo possível a concretização do reinvestimento no prazo legalmente estabelecido para o efeito, qual será o agravamento fiscal aplicável em sede de IRS.

1. Nos termos do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, 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 verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição da propriedade, designadamente de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino situado em território português.

b) O reinvestimento previsto na alínea anterior seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização.

c) 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. Do estabelecido no n.º 6 do mesmo artigo e diploma legal decorre ainda que, no caso particular de reinvestimento na aquisição de terreno para construção e/ou construção de imóvel, o mesmo só será considerado como concretizado desde que o adquirente requeira a inscrição na matriz do imóvel decorridos 48 meses desde a data da realização, devendo afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização.

3. Complementarmente, o número 7 do mesmo artigo 10.º determina que, no caso de reinvestimento parcial do valor de realização e verificadas as condições estabelecidas no n.º 6, o benefício a que se refere o número 5 respeitará apenas à parte proporcional dos ganhos correspondente ao valor reinvestido.

4. Em conclusão e tendo em consideração o pretendido, a requerente poderá declarar, com referência ao ano da respetiva concretização, o reinvestimento na aquisição do terreno para construção e as demais despesas de construção em cada ano em que forem realizadas no prazo limite de 36 (trinta e seis) meses contados da data de realização, i.e., da alienação onerosa do imóvel gerador de mais-valias imobiliárias.

5. Para aceitação das despesas a título de reinvestimento, para além de as mesmas terem de estar suportadas por faturas emitidas sob a forma legal, deverá ainda o imóvel construído ser inscrito na respetiva matriz predial no prazo de 48 (quarenta e oito) meses contados da já referida data de realização.

6. Não se concretizando o reinvestimento nos termos e prazos legalmente estabelecidos para o efeito será a mais-valia apurada sujeita a tributação, por englobamento, em 50% do correspondente valor determinado com base nas regras aplicáveis ao caso.