

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 10.º
Assunto: Reinvestimento de mais-valias imobiliárias – Não cumprimento do prazo por motivos imputáveis a terceiros
Processo: 3060/2019, sancionado por despacho da Diretora de Serviços do IRS, de 2019-10-24

Conteúdo: Tendo procedido à alienação onerosa, em março de 2017, do imóvel afeto a sua habitação própria e permanente, pretende o requerente que lhe sejam prestados esclarecimentos relacionados com a viabilidade de poder efetuar o reinvestimento na aquisição de um outro imóvel com o mesmo destino e relativamente ao qual decorre uma ação de despejo de inquilino em tribunal, cuja conclusão vai ultrapassar o prazo de 36 meses legalmente estabelecido para o efeito.

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

i) 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;

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

- iii) 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. Decorre, assim, do texto legal que, sendo o prazo estabelecido em "meses", sem quaisquer períodos suspensivos, o prazo limite para o requerente poder usufruir do benefício de reinvestimento deve ser contado a partir da data de aquisição do imóvel, ou seja, no caso, terminará em 31 de março do ano de 2020, uma vez que o imóvel gerador de mais-valias imobiliárias foi alienado no mês de março de 2017.