

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 10.º
Assunto: Reinvestimento – Alienação de imóvel que não constituía, à data da alienação, a habitação própria e permanente/domicílio fiscal do sujeito passivo
Processo: 4470/2017, com despacho concordante da Diretora de Serviço do IRS, de 2018-01-26

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à aceitação, a título de reinvestimento, do valor despendido com a aquisição de um novo imóvel, ainda que o imóvel alienado não constasse como sua residência fiscal à data da alienação, uma vez que se encontrava arrendado no período que antecedeu a venda.

1. Nos termos do disposto no n.º 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:
 - 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. Para que possa considerar-se um qualquer montante como reinvestido, nos termos do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, terá, desde logo, o imóvel que originou as mais-valias que corresponder ao domicílio fiscal, e simultaneamente, constituir a habitação própria e permanente do sujeito passivo/agregado familiar.

3. Assim sendo, no caso, atendendo a que o imóvel alienado não constituía a habitação própria e permanente do sujeito passivo/domicílio fiscal à data da alienação, uma vez que o mesmo se encontrava arrendado, não terá aplicação a exclusão de tributação consagrada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.