

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS  
Artigo: 10.º, N.ºs 5 e 6  
Assunto: Reinvestimento efetuado no período anterior à alienação do imóvel  
Processo: 54/2018, com despacho concordante da Subdiretora-Geral do IR, de 2018-04-24

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de ser aceite o reinvestimento, ainda que parcial, na situação que infra se passa a expor:

- Em julho de 2000, adquiriu, por doação, um imóvel sito Braga, onde fixou a sua residência e habitação própria e permanente (HPP) da família, após a conclusão das obras em 2003;
  - Em novembro de 2016, adquiriu uma fração autónoma, sita no Porto, pelo montante de € 249 000,00, tendo como objetivo ali fixar residência o mais breve possível, ainda que não tenha sido declarado no ato da escritura que a mesma se destinava à sua habitação própria e permanente, uma vez que ainda era proprietária da casa em Braga, constituindo, esta, nessa data, a sua habitação própria e permanente;
  - Em junho de 2017, alienou a casa de Braga, pelo montante de € 245 000,00, tendo em meados de 2017 afetado a casa do Porto, a sua habitação própria e permanente e procedido à alteração da morada no Cartão de Cidadão;
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. Estabelece ainda a alínea a) do n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, que não haverá lugar ao benefício consagrado no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, designadamente, tratando-se de reinvestimento na aquisição de outro imóvel, caso o adquirente não o afete à sua habitação ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento.
3. Ora, no caso, verificando-se que:
- o imóvel objeto de reinvestimento, sito no Porto, afeto a habitação, foi adquirido em novembro de 2016 e destinado a HPP do sujeito passivo, com a alteração do domicílio fiscal para a morada do mesmo, efetuada em 2017-06-05; e
  - o imóvel que originou as mais-valias, sito em Braga, foi alienado em junho de 2017, constituindo, à data anterior à aquisição do novo imóvel, a habitação própria e permanente (HPP) do sujeito passivo e o seu domicílio fiscal,

É de concluir que se encontram reunidos todos os requisitos estabelecidos nos números 5 e 6 do artigo 10.º do Código do IRS, pelo que poder-se-á considerar que se trata de uma situação de reinvestimento pelo valor de € 245 000,00.