

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 10.º
Assunto: Reinvestimento na aquisição de imóvel e obras de ampliação
Processo: 1560/2018, com despacho concordante da Diretora de Serviço do IRS, de 2018-09-18

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao valor que terá que reinvestir de forma a não ser tributado em mais-valias, atendendo a que:

- Em novembro de 2017 alienou um imóvel, pelo montante de € 225 000,00;
 - Liquidou o empréstimo ao banco, no montante de € 125 000,00, que tinha contraído para aquisição do imóvel em causa;
 - Em 2018 irá adquirir uma casa no valor de € 60 000,00, sem recurso ao crédito, e apresentar um projeto para a ampliar, a qual será depois afeta à sua habitação própria e permanente.
1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código de 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 ampliação ou melhoramento de outro, exclusivamente com o mesmo destino;
 - 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. Assim, de acordo com os valores referidos e para efeitos de exclusão tributária, desde que reunidos todos os requisitos, poderá o sujeito passivo indicar, a título de “*valor a reinvestir*”, o valor de € 100 000,00, (correspondente à diferença entre o valor de realização e a amortização do capital em dívida à data da alienação),

desde que proceda efetivamente ao reinvestimento desse montante, na aquisição do imóvel e nas obras de reconstrução/ampliação do mesmo.

3. Acresce que, nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, não haverá lugar ao benefício concedido ao abrigo do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, nos casos de reinvestimento e ampliação ou melhoramento de imóvel, se o adquirente não requerer a inscrição na matriz do imóvel ou das alterações 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.
4. Ainda, no que se refere às obras de reconstrução/ampliação, para efeitos de reinvestimento, terão as mesmas que se encontrar devidamente comprovadas com documentos emitidos sob a forma legal, nomeadamente, que correspondam a faturas/recibos de quitação que de uma forma inequívoca se mostrem relacionadas com as ditas obras no imóvel e reúnam os requisitos legais estabelecidos para o efeito, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 36.º do Código do IVA.