

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 10.º e 45.º
Assunto: Alienação de imóvel adquirido por doação isenta – Reinvestimento
Processo: 2216/2018, com despacho concordante da Diretora de Serviço do IRS, de 2018-07-26

Conteúdo: Pretendendo alienar uma fração autónoma de um imóvel, adquirida por doação de sua mãe e que constitui a sua habitação própria e permanente, questiona o requerente como são calculadas as mais-valias e a partir de que momento é possível fazer a venda para beneficiar da exclusão tributária por reinvestimento.

1. No que se refere ao apuramento de rendimentos da categoria G, no caso, mais-valias imobiliárias, as mesmas são apuradas da seguinte forma:

Valor de Realização – [Valor de Aquisição x coeficiente de desvalorização da moeda (se tiverem ocorrido + de 24 meses desde a data de aquisição)] - Despesas e Encargos (artigo 51.º do CIRS).

2. Acresce que, nos termos do artigo 43.º do Código do IRS, no caso de transmissões de imóveis efetuadas por residentes, só é considerado, para efeitos da categoria G do IRS, 50% do resultado obtido através da fórmula acima mencionada.
3. Quanto ao valor de aquisição e atendendo a que o imóvel foi adquirido a título gratuito (doação isenta em sede do Imposto do Selo), considera-se como valor de aquisição o valor patrimonial tributário constante da matriz até aos dois anos anteriores à doação, de acordo com o estabelecido no n.º 3 do artigo 45.º do Código do IRS.
4. Nesta conformidade, verificando-se que a doação ocorreu em janeiro de 2018, o valor de aquisição a considerar, será o valor patrimonial tributário constante da matriz até aos dois anos anteriores à doação, ou seja, janeiro de 2016.
5. No que concerne ao reinvestimento e de acordo com o disposto no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, 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;

6. Assim, a verificar-se, no caso, que:

- o imóvel a alienar se encontra afeto à habitação própria e permanente do sujeito passivo, atendendo ao conceito de residência permanente que se entende como correspondendo ao local onde se tem centrada a vida doméstica com estabilidade e por forma duradoura, o local onde se pernoita, se tomam as refeições, se recebem familiares e amigos, onde, em suma, se tem constituído o lar com todo o ritual e laços que lhe estão associados e lhe são próprios. E são traços constitutivos e indispensáveis da residência permanente, a habitualidade, a estabilidade e a circunstância de constituir o centro da organização da vida doméstica;
- o mesmo corresponde ao domicílio fiscal do sujeito passivo à data da alienação; e

- adquira um novo imóvel, com o mesmo destino, sem recurso ao crédito, relativamente à totalidade do valor a reinvestir, nos prazos legalmente estabelecidos,
- ▶ poderá, desde que reunidos todos os requisitos estabelecidos para o efeito, beneficiar da exclusão tributária consagrada no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS.