

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	CIRS
Artigo:	10.º
Assunto:	Mais-valias imobiliárias – Reinvestimento em imóvel adquirido com o pagamento de tornas
Processo:	3716/2018, sancionado por despacho da Diretora de Serviços do IRS, de 2019-07-10
Conteúdo:	Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de se considerar como reinvestimento o valor que irá pagar pela aquisição de um imóvel que irá destinar a habitação própria e permanente, que é parte de uma herança indivisa da qual é herdeira, cuja aquisição irá ocorrer através de escritura de partilhas com os demais herdeiros, pagando aos mesmos as suas quotas-partes.

Informa-se:

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, são 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 o imóvel objeto de reinvestimento deverá ser afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento.
3. Para que se possa usufruir da exclusão de tributação prevista no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, o imóvel que origina as mais-valias (o imóvel alienado) tem que corresponder ao domicílio fiscal e, simultaneamente, constituir a habitação própria e permanente do sujeito passivo/agregado familiar.
4. Assim, desde que cumpridos os requisitos estabelecidos nos n.ºs 5 e 6 do artigo 10.º do CIRS, poder-se-á considerar como reinvestimento o valor a pagar pela requerente aos demais herdeiros, a título de tornas, sem recurso ao crédito, pela aquisição do imóvel que irá ocorrer com a escritura de partilhas.