

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 10.º
Assunto: Alienação de imóvel e aquisição em compropriedade. Reinvestimento com recurso ao crédito
Processo: 3947/2018, sancionado por despacho da Diretora de Serviços do IRS, de 2019-04-12

Conteúdo: Pretendendo o requerente esclarecimentos sobre o apuramento das mais-valias, refere o seguinte:

- Em 2005 adquiriu um imóvel pelo montante de €87 500,00, com recurso ao crédito, sendo que à data da alienação, o capital em dívida era de €64 535,41;
- Em agosto de 2018, alienou o referido imóvel pelo valor de €165 000,00;
- Alguns meses antes da venda, adquiriu, em compropriedade, 50% de um imóvel no valor de € 300 000,00, com recurso ao crédito de €220 000,00, tendo pago os restantes € 80 000,00 sem recurso ao crédito (o outro proprietário não fez qualquer pagamento).

Pelo que questiona se no cálculo de mais-valias deve considerar como reinvestimento o valor de €80 000,00 ou se será considerado apenas 50%, visto que o imóvel foi adquirido em regime de compropriedade, independentemente desse dinheiro ter sido pago apenas pelo próprio.

Mais questiona se um pagamento adiantado do empréstimo bancário que contraiu para a aquisição da casa nova pode ser considerado reinvestimento.

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, podem 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. Ora, no caso, atendendo a que se trata de um sujeito passivo solteiro, que o direito de propriedade do imóvel alienado lhe pertencia, e que adquiriu, em compropriedade, um novo imóvel pelo valor de € 300 000,00, com recurso ao crédito no montante de € 220 000,00, só se poderá aceitar como reinvestido, desde que reunidos os requisitos estabelecidos para o efeito, metade da diferença entre o valor de aquisição do novo imóvel e o crédito bancário contraído para o efeito, ou seja, € 40 000,00 (€ 80 000,00 / 2).
 3. Quanto à segunda questão e no pressuposto de que se refere a uma amortização a efetuar ao crédito concedido aquando da aquisição, no prazo de 36 meses após a alienação, informa-se que não poderá ser fiscalmente aceite uma qualquer amortização a título de reinvestimento, uma vez que a mesma não se efetuou logo após a alienação, ou seja, no espaço de tempo estritamente necessário para o efeito.