

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 10.º
Assunto: Reinvestimento em Obras
Processo: 482/2019, sancionado por despacho da Diretora de Serviços do IRS, de 2019-04-11

Conteúdo: O requerente pretende vender o imóvel onde reside e que constitui a sua habitação própria e permanente (HPP) vindo solicitar informação vinculativa sobre se o custo das obras que irá efetuar em imóvel adquirido por herança e que irá destinar a habitação própria e permanente (HPP), pode qualificar-se como reinvestimento para efeitos do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

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 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. Verificando-se que o imóvel a alienar constitui a habitação própria e permanente (HPP)/domicílio fiscal do sujeito passivo à data da alienação e que o imóvel objeto das obras de melhoramento passará a constituir a HPP do agregado familiar, poderão ser aceites os valores despendidos

com as referidas obras, sem recurso ao crédito, nos prazos estabelecidos no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

3. Acresce que, no que se refere às obras de melhoramento, para que o montante despendido com as mesmas releve como reinvestimento, deverão ainda verificar-se os seguintes requisitos:
 - as obras estarem 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; e
 - serem requeridas/comunicadas as alterações até decorridos 48 meses desde a data da realização, devendo afetar o imóvel à habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao de realização, de acordo com o estatuído na alínea b) do n.º 6 do artigo 10.º do CIRS.