

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 10.º
Assunto: Reinvestimento concretizado através de aquisição no período anterior ao de alienação e da realização de obras de melhoramento
Processo: 569/2019, sancionado por despacho da Diretora de Serviços do IRS, de 2019-04-18

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa relativamente ao reinvestimento na aquisição, com recurso a capitais próprios, de uma habitação para residência permanente e na realização de obras nessa mesma habitação, caso venda a sua atual habitação (residência permanente) nos dois anos seguintes à aquisição.

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. Assim, a verificar-se que o imóvel alienado constituía a habitação própria permanente/domicílio fiscal do sujeito passivo, no período que antecedeu a aquisição do novo imóvel e que este último foi adquirido nos 24 meses

anteriores à data da venda, o valor despendido, sem recurso ao crédito, na aquisição do novo imóvel releva como reinvestimento para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS e, conseqüentemente, a mais-valia realizada com a alienação está excluída de tributação, desde que reunidos os demais requisitos legais.

3. Quanto aos valores despendidos com as obras de melhoramento, sem recurso ao crédito, os mesmos poderão também acrescer ao valor reinvestido, desde que verificados os seguintes requisitos:
- as obras ocorram no período compreendido entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; e
 - se encontrem devidamente comprovadas com documentos emitidos sob a forma legal, nomeadamente 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
 - sejam requeridas/comunicadas as alterações efetuadas no imóvel até decorridos 48 meses desde a data da realização; e
 - o imóvel seja afeto à habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao de realização, de acordo com o estatuído na al. b) do n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS.