

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 10.º
Assunto: Reinvestimento – Dedução de empréstimo para a construção. Amortização de empréstimo para aquisição de novo imóvel
Processo: 2106/2019, sancionado por despacho da Diretora de Serviço do IRS, de 2019-08-07

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto a relevância, no âmbito do regime do reinvestimento previsto no artigo 10.º do Código do IRS, da amortização do capital em dívida respeitante a empréstimo para construção do imóvel alienado, bem como das amortizações do empréstimo contraído para a aquisição do novo imóvel em que concretizou o reinvestimento.

Esclarece para o efeito que:

- Em fevereiro de 2018 alienou o imóvel, que era a sua habitação própria e permanente (HPP), pelo montante de € 650.000,00 e liquidou o empréstimo associado à sua construção; e
- Em junho de 2018 adquiriu um novo imóvel, destinado a HPP, pelo valor de € 410.000,00, contraído um empréstimo de € 270.000,00 e utilizando 140.000,00 de capitais próprios;
- Em 2019 ou até ao final de 2020 pensa amortizar este empréstimo de € 270.000,00

1. Nos termos do n.º 5 do artigo 10.º do Código de IRS, são excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, se, no prazo de 36 meses contados da data de realização, o valor da realização *deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel*, for reinvestido, nas condições, termos e prazos ali previstos.

2. Ora, referindo expressamente aquela norma que a amortização respeita a empréstimo contraído para efeitos de aquisição de imóvel, a

faculdade na mesma prevista não é extensível às situações de construção de imóveis. Assim, o valor da amortização do empréstimo contraído pelo requerente para a construção do imóvel alienado não pode ser deduzido ao respetivo valor de realização, não devendo, portanto, ser indicado no anexo G.

3. No que concerne às amortizações do crédito obtido para a aquisição do novo imóvel em que se concretizou o reinvestimento e atendendo a que a respetiva aquisição ocorreu em data posterior à alienação, o que faz pressupor de que dispunha de valores para tal, as mesmas não qualificam como reinvestimento, por falta suporte legal.
4. Assim, de acordo com os elementos passíveis de serem extraídos do sistema informático, poder-se-á aceitar a título de reinvestimento o valor de € 117.500,00, correspondente à diferença entre o valor de aquisição do novo imóvel de € 387.500,00, e não o valor de € 410.000,00 indicado pelo requerente, e o valor do crédito concedido de € 270.000,00.