

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 10.º
Assunto: Mais-Valias imobiliárias – Reinvestimento em imóvel adquirido há mais de 10 anos
Processo: 2869/2019, sancionado por despacho da Diretora de Serviços do IRS, de 2019-10-24

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de reinvestir a mais-valia obtida com a alienação do imóvel que constitui o seu domicílio fiscal, na amortização de empréstimo que contraiu para a aquisição de outro imóvel de que é proprietário há mais de 10 anos e que irá afetar à sua habitação permanente, atendendo a que o empréstimo ainda se encontra por liquidar.

1. Nos termos do número 5 do artigo 10.º do Código do IRS, são excluídos da 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:
 - i) 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;
 - ii) O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; e
 - iii) 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. Tendo em consideração que o reinvestimento respeitará a um imóvel adquirido há dez anos, o que ultrapassa manifestamente o prazo

legalmente estabelecido para efeitos de reinvestimento, não poderá o montante aplicado na amortização do empréstimo contraído para a sua aquisição relevar como reinvestimento para efeitos do disposto no número 5 do artigo 10.º do Código do IRS, por falta de suporte legal.