

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS  
Artigo: 10.º  
Assunto: Reinvestimento por valor inferior ao declarado na intenção de reinvestir  
Processo: 2872/2019, sancionado por despacho da Diretora de Serviços do IRS, de 2020-05-26

Conteúdo O requerente pretende que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade do reinvestimento de mais-valias obtidas com a alienação de imóvel, na subsequente compra de habitação própria e permanente.

Em concreto, pretende saber se:

- beneficia de um período de 36 meses para proceder ao reinvestimento em nova habitação própria e permanente;
- deverá ser declarado a intenção de reinvestimento do montante que pretende reinvestir; e,
- o que acontece caso manifeste a intenção de reinvestir € 100.000,00 e, passados 36 meses, só reinvestir € 80.000,00.

### INFORMAÇÃO:

1. Nos termos do 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 no anexo G da declaração de rendimentos modelo 3 respeitante ao ano da alienação;
2. Acresce que, no caso de reinvestimento parcial do valor de realização e verificadas as condições estabelecidas no n.º 6 do referido artigo 10.º do Código do IRS, o benefício a que se refere o seu n.º 5 respeita apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor reinvestido, nos termos do n.º 9 do mesmo artigo.
  3. Por seu lado, estabelece o artigo 91.º do Código do IRS que sempre que, por facto imputável ao sujeito passivo, for retardada a liquidação de parte ou da totalidade do imposto devido ou a entrega de imposto a pagar antecipadamente, ou retido ou a reter no âmbito da substituição tributária, acrescem ao montante do imposto juros compensatórios, nos termos do artigo 35.º da Lei Geral Tributária, sendo igualmente devidos juros compensatórios nos termos acima referidos, quando o sujeito passivo, por facto a si imputável, tenha recebido reembolso superior ao devido.
  4. Nesta conformidade, e caso se verifique no termino do prazo para o reinvestimento, que o valor efetivamente reinvestido foi inferior ao valor que o sujeito passivo declarou pretender de reinvestir (no anexo G do ano da alienação), os serviços procederão oficiosamente à reliquidação do imposto, acrescida dos juros compensatórios que se mostrem devidos, nos termos do artigo 91.º do CIRS.