

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS  
Artigo: 10.º  
Assunto: Reinvestimento em benfeitoria implantada em prédio rústico – Bairro de génese ilegal  
Processo: 1258/2020, sancionado por despacho da Diretora de Serviços do IRS, de 2020-05-19

Conteúdo: A requerente pretende que lhe seja prestada informação vinculativa sobre os valores a indicar no Anexo G da declaração Modelo 3 do IRS do ano de 2019, mais concretamente quanto ao valor de aquisição de nova casa e os gastos suportados com o imóvel adquirido, para efeitos de apuramento da mais-valias decorrente da alienação, em 2019, da sua habitação.

Para o efeito, esclarece que:

- alienou em 2019 a sua habitação, pelo montante de € 165.000,00;
- adquiriu uma benfeitoria, num Bairro de génese ilegal, classificado como prédio urbano, pelo valor de € 60.000,00;
- suportou € 504,94 com a escritura do imóvel e € 10.147,50 com a mediação imobiliária;
- suportou € 700,00 com a escritura da nova habitação e € 15.543,74 com gastos em obras no novo imóvel (construção civil e materiais).

### INFORMAÇÃO:

1. Nos termos da alínea a) 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 na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação.
2. Como estabelecido pelo n.º 6 do mesmo artigo e diploma legal, não haverá lugar ao benefício referido no número anterior quando, designadamente, no caso do reinvestimento em obras, o adquirente não requerer a inscrição na matriz, do imóvel ou das alterações, decorridos 48 meses desde a data da realização, devendo afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização.
3. Ora, no caso, só se poderá aceitar para efeitos de reinvestimento, o valor despendido com a aquisição do prédio urbano habitacional ainda que implantando num prédio rústico – no caso € 40.000,00, conforme documento junto ao pedido que discrimina a parcela de construção/benfeitoria da parcela do terreno rústico -, e não o valor despendido com a aquisição de uma parcela do prédio rústico, por falta de suporte legal.
4. Acresce que, desde que reunidos todos os requisitos estabelecidos nos n.ºs 5 e 6 do artigo 10.º do Código do IRS, poder-se-á considerar a título de reinvestimento, sem recurso ao crédito, além do valor de aquisição da parte urbana do prédio/benfeitoria, o valor despendido com as obras efetuadas no mesmo, desde que, cumulativamente:
- se encontrem 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, o que não se verifica no caso em análise; e
- sejam requeridas/comunicadas as alterações até decorridos 48 meses desde a data da realização, devendo afetar-se o imóvel à habitação da requerente 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 CIRS.
5. Por último, quanto as despesas e encargos para efeitos do artigo 51.º do Código do IRS, são de aceitar os valores despendidos com: os registos notariais (sendo de excluir os valores inerentes a eventual crédito concedido para o efeito, bem como, os honorários da entidade que os efetuou); escritura; mediação imobiliária; e certificado energético; todos inerentes ao imóvel objeto de alienação e não ao imóvel agora adquirido e objeto de reinvestimento.