

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento na construção de imóvel anterior à alienação - Data de aquisição do imóvel construído e contagem de prazo para reinvestimento
- Processo: 20208, com despacho de 2023-11-09, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto aos prazos para efeitos de reinvestimento, atendendo a que vai construir uma moradia para habitação própria permanente (HPP) e só venderá o seu apartamento HPP após a moradia estar concluída. Assim, para efeitos de exclusão do pagamento de mais-valias, e atendendo a que a lei determina que tem 24 meses para vender a HPP anterior, pretende saber relativamente ao momento concreto em que esses 24 meses começam a contar:
- a partir do momento em que a moradia que vai construir tenha licença de habitação?
 - Ou,
 - a partir da primeira fatura relativa à empreitada desta construção?

Esclarece ainda que na segunda hipótese não lhe interessa considerar a data da escritura do terreno dado que o valor da empreitada excederá o valor de venda do apartamento HPP atual.

INFORMAÇÃO

1. A questão coloca-se quanto aos prazos a cumprir para efeitos do benefício de exclusão de tributação, por reinvestimento, do ganho obtido com alienação de imóvel, considerando que a alienação irá ocorrer após a aquisição do imóvel objeto de reinvestimento, que, no caso, se trata de imóvel construído pelo próprio sujeito passivo.
2. Estabelece o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS que 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 o reinvestimento seja efetuado, designadamente, na construção de imóvel, nos termos e nos prazos ali estabelecidos.
3. Sabe-se que nas situações de reinvestimento na aquisição de imóvel, a data de aquisição a considerar do novo imóvel objeto de reinvestimento será a data da escritura de compra e venda.
4. Ora, tratando-se de imóveis construídos pelos próprios, a data de aquisição relevante é a data da inscrição do imóvel na matriz, nos termos da alínea a), n.º 2 do artigo 50.º do Código do IRS.
5. Por conseguinte, e porque se trata de uma aquisição/construção anterior à alienação, será a partir da data de inscrição na matriz, porque considerada como de aquisição, que se conta os 24 meses para proceder à alienação do imóvel, para efeitos do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.