

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento na construção de imóvel - suspensão dos prazos prevista no n.º 6 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 06/10
- Processo: 21680, com despacho de 2023-12-28, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade do alargamento de prazo para efetuar o reinvestimento previsto no n.º 5 do artigo 10º do Código do IRS, na situação que abaixo deixa descrita:
- Alienou a sua habitação própria e permanente (HPP) em janeiro de 2018, tendo para o efeito adquirido um terreno para construção em julho de 2017;
 - De acordo com o artigo 10º do Código do IRS, tem 36 meses para efetuar o reinvestimento (ou na aquisição de um imóvel ou na construção de um novo imóvel) após a venda do imóvel na qual possuía HPP;
 - Em agosto de 2018 foi emitido pela Câmara o alvará de execução de obras, no qual previa o seu término em agosto de 2019;
 - Contudo, e conforme documentação que anexa, a construção do imóvel foi suspensa em fevereiro de 2019 em virtude de uma providência cautelar intentada por um terceiro. Mas, em abril de 2020, e após várias sessões ocorridas em tribunal ocorreu a desistência do processo por parte do terceiro;
 - Após a desistência, foi solicitada prorrogação do prazo para a execução de obras, tendo essa prorrogação sido concedida pela câmara;
 - Todavia, fruto da suspensão das obras por um período aproximado de 14 meses por motivos completamente alheios à sua vontade, não irá conseguir efetuar o reinvestimento no prazo previsto pela lei de 36 meses.

Assim, solicita informação sobre se o prazo para reinvestimento de 36 meses, previsto no artigo 10º do CIRS, pode ser acrescido do número de meses em que a obra esteve suspensa por decisão judicial e por motivos alheios à requerente.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do disposto no 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, designadamente, na construção de 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. Por sua vez, de acordo com a alínea b) do n.º 6 do mesmo artigo, não há lugar à referida exclusão tributária quando, tratando-se de reinvestimento na construção de outro imóvel, o adquirente não requeira a inscrição na matriz do imóvel 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. Acresce que, nos termos do n.º 6 do artigo 50.º (sob a epígrafe "Disposições Transitórias") da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, ficou suspensa a contagem do prazo previsto na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º Código do IRS, durante um período de dois anos, com efeitos a 1 de janeiro de 2020.

4. Ora, tendo a alienação do imóvel ocorrido em janeiro de 2018 e atendendo à suspensão do prazo para a concretização do reinvestimento por 2 anos (2020 e 2021), constata-se que o prazo para concretização do reinvestimento teve o seu término em janeiro de 2023. Não apresentando qualquer relevância, para efeitos fiscais, o prazo em que as obras se encontram suspensas por decisão judicial e por motivos alheios à requerente.