

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento em Habitação Própria e Permanente e Aplicações em Fundo de Pensões
- Processo: 21950, com despacho de 2023-12-29, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa relativamente ao benefício da exclusão de tributação das mais-valias resultantes da venda de habitação própria e permanente (HPP) mediante reinvestimento na aquisição de nova HPP e na aquisição de produtos financeiros, para contribuintes maiores de 65 anos ou reformados, conforme previsto pela Lei nº 71/2018 (Lei do Orçamento de Estado de 2019).  
Esclarece, para o efeito, o seguinte:  
- Em abril de 2021 procedeu à alienação onerosa da sua HPP e adquiriu um outro imóvel com o mesmo destino, mas de menor valor;  
- Está reformado e tem mais de 65 anos de idade.  
Termos em que se questiona qual o montante a investir em fundos de pensões, atendendo ao valor de aquisição da nova HPP, bem como da possibilidade de efetuar levantamentos posteriores dos produtos financeiros subscritos.

### INFORMAÇÃO

1. Tendo em consideração o referido pelo requerente, bem como os elementos juntos ao pedido, o requerido incide sobre o regime da exclusão de tributação dos ganhos obtidos com a alienação onerosa de imóvel afeto a habitação própria e permanente, por reinvestimento na aquisição de um outro imóvel com o mesmo destino, bem como, na adesão a um Fundo de Pensões.

2. Na redação em vigor para o ano de 2021, estabelecia 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, 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.

3. Complementarmente, determina o n.º 7 do mesmo artigo que os ganhos advenientes da alienação onerosa de imóvel afeto a habitação própria e permanente do sujeito

passivo são igualmente excluídos de tributação, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel e, se aplicável, do reinvestimento acima referido, seja utilizado para a aquisição de um ou mais de um dos produtos seguintes:

- . Contrato de seguro financeiro do ramo vida;
- . Adesão individual a um fundo de pensões aberto; ou
- . Contribuição para o regime público de capitalização

- O sujeito passivo ou o respetivo cônjuge ou unido de facto, na data da transmissão do imóvel, se encontre, comprovadamente, em situação de reforma ou tenha, pelo menos, 65 anos de idade;

- A adesão individual a um fundo de pensões aberto seja efetuada nos seis meses posteriores contados da data de realização;

- Sendo o investimento realizado pela adesão individual a um fundo de pensões aberto, estes visem, exclusivamente, proporcionar ao adquirente ou ao respetivo cônjuge ou unido de facto uma prestação regular periódica durante um período igual ou superior a 10 anos, de montante máximo anual igual a 7,5 % do valor investido;

- 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.

4. Não haverá lugar ao benefício referido no número anterior se:

- o reinvestimento não for efetuado nos seis meses posteriores contados da data de realização;

- ou se, em qualquer ano, o valor das prestações recebidas ultrapassar o montante máximo anual igual a 7,5 % do valor investido;

- ou se for interrompido o pagamento regular das prestações, sendo esse ganho objeto de tributação no ano em que se conclua o prazo para reinvestimento, ou que seja ultrapassado o referido limite ou no ano em que seja interrompido o pagamento regular das prestações, respetivamente.

5. Assim, tendo em consideração que a questão se coloca relativamente à alienação onerosa de imóvel afeto a HPP pelo valor de 1.xxx.xxx,xx (valor de realização), com o reinvestimento na aquisição de um outro imóvel com o mesmo destino, por 4xx.xxx,xx, ambos sem recurso a crédito bancário, que o reinvestimento em fundos de pensões abertos deva ascender à verba de 8xx.xxx,xx (1.xxx.xxx,xx - 4xx.xxx,xx), devendo reunir os demais requisitos legalmente estabelecidos para o efeito, para poder beneficiar da exclusão de tributação da mais valia.

6. Por fim, e quanto à questão colocada relativamente aos posteriores levantamentos a efetuar junto do Fundo de Pensões, importa referir que o seu enquadramento tributário decorre do previsto no respetivo contrato firmado entre as partes, não sendo relevante a origem dos capitais aplicados, em concreto, que decorra de ganho obtido com a venda de imóvel afeto a HPP que beneficiou da exclusão de tributação, ao abrigo do artigo 10º do Código do IRS.