

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de HPP - Reinvestimento na amortização do crédito para a construção
- Processo: 22718, com despacho de 2023-12-29, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de se considerar a amortização do empréstimo concedido para construção de imóvel, para efeitos de reinvestimento da mais valia obtida em sede de IRS.
- Esclarece o seguinte:
- Em 2012, no estado de solteira, adquiriu um imóvel por 1xx.xxx,xx, que passou ser a sua habitação própria permanente desde essa data;
 - Em 2015 casou, sob o regime de comunhão de bens adquiridos, tendo o apartamento passado a ser a habitação permanente do agregado familiar;
 - Em 2017 adquiriu com o cônjuge um terreno urbano loteado por 7x.xxx,xx com capitais próprios e contratualizaram com uma empresa de construção, a construção de uma moradia nesse terreno, na modalidade de "chave na mão";
 - Em 2018 a requerente e cônjuge celebraram um contrato de mútuo com hipoteca com a entidade bancária com vista ao financiamento da construção da moradia;
 - A construção arrastou-se até ao início do ano de 2022 por problemas da empresa de construção. Neste momento, encontram-se em situação litigiosa com a empresa em causa, não lhes tendo sido fornecidos os comprovativos dos diferentes pagamentos realizados ao longo do tempo;
 - Em dezembro de 2021 venderam o apartamento por 1xx.xxx,xx; e
 - Em 12 de janeiro de 2022 liquidaram cerca de 1xx.xxx,xx referente ao crédito à habitação para construção de habitação própria permanente, que tinham com a Caixa Geral de Depósitos.

Pretende saber se:

- O comprovativo de liquidação do crédito à habitação para construção de habitação própria permanente serve como prova do reinvestimento? e
- Neste caso, dado que o valor da venda do imóvel foi totalmente aplicado na nova habitação própria permanente, haverá lugar a pagamento de mais valias ou não?

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código de IRS, são excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, se, no prazo de 36 meses contados da data de realização, o valor da realização deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, for reinvestido, nas condições, termos e prazos ali consignados.

2. É entendimento da AT que, nas situações em que a aquisição ocorre anteriormente à alienação, poderá ser aceite, a título de reinvestimento, o valor da amortização a efetuar ao crédito concedido para a aquisição do novo imóvel, desde que a mesma ocorra logo após a alienação ou seja, no espaço de tempo estritamente necessário para o efeito.

3. Todavia, o normativo citado é taxativo quando refere que a dedução ao valor de realização a reinvestir, para efeitos de exclusão tributária, respeita a amortização de empréstimo contraído para efeitos de aquisição de imóvel. Pelo que, tratando-se da amortização/liquidação de empréstimo para a construção de imóvel, não poderá o valor do capital em dívida ser deduzido ao valor de realização a reinvestir para efeitos de exclusão tributária.

4. Assim sendo, e no caso em apreço, porque se trata da amortização de empréstimo para a construção de imóvel e não para a sua aquisição, não se poderá considerar a mesma como reinvestimento, para efeitos do benefício de exclusão tributária previsto no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS.