

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Regime especial - Lei nº 82-E/2014, de 31/12 - reinvestimento do valor de realização na amortização de empréstimo contraído para a aquisição do imóvel alienado
Processo:	22873, com despacho de 2023-10-23, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa relacionada com a viabilidade de, para efeitos de exclusão da tributação das mais-valias a que alude o artigo 10.º da Lei n.º 82-E/2014, de 31.12, relevar como «reinvestimento» o pagamento do crédito concedido para aquisição de imóvel (em novembro de 2021), com vista à exclusão da tributação e considerando que a sua residência própria e permanente passará a ser neste imóvel.

INFORMAÇÃO

1. Atento o relatado pela requerente, passa-se a informar que, de acordo com o estabelecido nas alíneas a), b) e c) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, são excluídos da 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 verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- 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. Nos termos do artigo 11.º da Lei nº 82-E/2014, de 31/12, que instituiu o regime especial aplicável às mais-valias imobiliárias:

2.1 A exclusão de tributação prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS é extensível às situações em que o valor de realização seja aplicado na amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel alienado.

2.2 Nas situações referidas no número anterior em que o valor de realização seja apenas parcialmente aplicado na finalidade aí prevista, a exclusão de tributação abrange somente a parte proporcional dos ganhos correspondentes àquela aplicação.

2.3 O regime previsto no n.º 1 não é aplicável se, à data da alienação, o sujeito passivo for proprietário de outro imóvel habitacional.

2.4 O disposto nos números anteriores aplica-se às alienações de imóveis ocorridas nos anos de 2015 a 2020, em que os contratos de empréstimo tenham sido celebrados até 31 de dezembro de 2014.

3. Ora, tendo em consideração que a amortização do empréstimo contraído não incidirá sobre o financiamento do imóvel alienado, mas na amortização do empréstimo contraído para a aquisição de um outro (imóvel), não poderá, por manifesta falta de suporte legal, o pedido de reinvestimento ser favoravelmente atendido.

4. Ainda que assim seja, certo é que, desde que reunidos todos os demais requisitos legais estabelecidos nos n.ºs 5 e 6 do artigo 10.º do Código do IRS, pode considerar-se como reinvestimento para efeitos do benefício de exclusão de tributação, o valor da amortização que a requerente pretende 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.