

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento - amortização do capital em dívida
- Processo: 23438, com despacho de 2023-12-31, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao valor considerado como reinvestido, ao abrigo do nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, na situação que abaixo deixa descrita:
no ano 2021, e na sequência de divórcio, vendeu à ex-mulher a parte que detinha da habitação própria e permanente de ambos e que ainda era a sua na data da venda;
na escritura consta que o valor da venda foi de 8x.xxx,xx, dos quais só recebeu 3x.xxx,00 visto que o montante de 4x.xxx,00 corresponde ao empréstimo bancário assumido pela outra parte.

Atendendo a que pretende reinvestir o valor de 2xxx.,00, quer saber se poderá considerar o valor de 4x.xxx,00 como a amortização do empréstimo, uma vez que não os recebeu e foram assumidos pela ex-mulher.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS (na redação em vigor à data dos factos), 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;

2. Ainda, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, o imóvel objeto de reinvestimento deverá ser afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento.

3. Assim, no caso em apreço a confirmar-se que:

O imóvel alienado correspondia, à data da alienação, a habitação própria e permanente/domicílio fiscal do sujeito;

O reinvestimento seja efetuado nos prazos previstos; e

reunidos todos os demais requisitos estabelecidos para o efeito;

Poder-se-á aceitar a título de reinvestimento, sem recurso ao crédito, e de acordo com os valores referidos pelo sujeito passivo, o valor de 2x.xxx,00.

4. No que concerne ao valor que o sujeito passivo deixa referido como amortização do empréstimo na importância de 4x.xxx,xx, não poderá o mesmo ser deduzido ao valor de realização para efeitos de apuramento do valor a reinvestir, atendendo a que não se tratou da amortização do capital em dívida do empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, como estabelece o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, mas sim da transmissão da mesma para o ex-cônjuge.

5. Assim sendo, tratando-se de um reinvestimento parcial, porquanto do valor de realização de 8x.xxx,00 só será reinvestido 2x.xxx,00, o benefício respeitará apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor reinvestido, nos termos do n.º 9 do artigo 10.º do Código do IRS.