

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento - Amortização do crédito concedido para aquisição de novo imóvel em data anterior à alienação
- Processo: 23516, com despacho de 2023-12-28, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à exclusão de tributação de ganhos obtidos com alienação de imóveis por reinvestimento, na situação que abaixo deixa descrita:

Em xx/01/1995 adquiriu, no estado de casado, a fração D, que destinou a habitação própria e permanente;

Em xx/10/2021 adquiriu um novo imóvel para habitação própria e permanente, e dado que ainda não tinha vendido a outra habitação recorreu junto da Banca a um financiamento para sua aquisição; e

Entretanto, em xx/06/2022 vendeu a primitiva habitação e pretende utilizar o produto da venda no pagamento do empréstimo da atual habitação própria e permanente.

Pretende saber a amortização é considerada como reinvestimento para efeitos de mais valias.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do disposto no 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. 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. Ora, a verificar-se que:

O requerente adquiriu, em xx-10-2021, um imóvel que afetou à sua HPP/domicílio fiscal, com recurso ao crédito;

Em xx-06-2022 alienou a fração D;

No período anterior à aquisição do imóvel objeto de reinvestimento, a morada/domicílio fiscal do requerente situava-se no imóvel alienado;

Poder-se-á considerar como suscetível de enquadramento a título de concretização por reinvestimento, para efeitos do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, a eventual diferença entre o valor de aquisição do imóvel e o valor do crédito concedido à sua aquisição (que não se consegue quantificar no presente processo), bem como, a importância amortizada ao empréstimo de financiamento suportado na aquisição do novo imóvel, mas desde que essa amortização tenha ocorrido logo após a alienação da habitação.