

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Alienação onerosa de HPP - Prorrogação do prazo para reinvestimento
Processo:	23546, com despacho de 2025-05-15, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Pretende a Requerente que lhe seja prestada informação vinculativa que confirme a possibilidade de obtenção de um alargamento do prazo para o reinvestimento, previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, na situação infra descrita à data de julho/2022.

FACTOS

A Requerente alienou a sua habitação própria e permanente (HPP) em setembro de 2019, para reinvestir 100% do valor noutro imóvel a ser entregue em junho de 2021. Entre atrasos por vestígios arqueológicos e atrasos normais de obra escalados pelas dificuldades acrescidas de Covid19, a Requerente invoca que apenas tem a escritura de alienação do novo imóvel prevista para janeiro de 2023, sendo que tal data já se encontra fora do prazo legal de 36 meses previsto no artigo 10.º do Código do IRS para o reinvestimento.

Nestes termos, a Requerente questiona se há a possibilidade de pedir a prorrogação do prazo, sem pagamento de mais valias, na medida em que já tem um Contrato Promessa de Compra e Venda assinado e comprovativo de 60% de pagamento que comprova a intenção de reinvestimento ou, em alternativa, caso celebrasse um Contrato de Promessa com eficácia real e procedesse ao pagamento do imposto do selo. Conclui, colocando a questão de saber se existe alguma possibilidade viável na interpretação da AT para obter a prorrogação do prazo de reinvestimento.

INFORMAÇÃO

1. De acordo com o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS (na redação em vigor à data do facto tributário), 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, designadamente, na aquisição da propriedade de outro imóvel, exclusivamente com o mesmo destino (HPP) 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. Por sua vez, de acordo com a alínea a) do n.º 6 do mesmo artigo, não há lugar à referida exclusão tributária quando, tratando-se de reinvestimento na aquisição de outro imóvel, o adquirente o não afete à sua habitação ou do seu agregado familiar, até

decorridos doze meses após o reinvestimento;

3. Ora, de acordo com o disposto nas normas legais supra citadas, uma das condições cumulativas para beneficiar da exclusão de tributação aqui em causa é, de facto, o cumprimento do prazo de 36 meses contado da data da realização.

4. Sucede que, a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que aprovou um conjunto de medidas excecionais em matéria de habitação veio estabelecer uma suspensão do referido prazo no n.º 6 do artigo 50.º, sob a epígrafe "Disposições Transitórias", nos seguintes termos: "6 - Fica suspensa a contagem do prazo para o reinvestimento previsto na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, durante um período de dois anos, com efeitos a 1 de janeiro de 2020."

5. Ora, a referida norma tem aplicação ao caso em apreço.

6. Como tal, tendo a alienação do imóvel ocorrido em setembro de 2019 e atendendo à suspensão legal do prazo para a concretização do reinvestimento, verifica-se o seguinte: até ao início da suspensão, que ocorreu a 01/01/2020, decorreram 3 meses. Estando depois o prazo suspenso por 2 anos (2020 e 2021), constata-se que o prazo para concretização do reinvestimento teve o seu terminus, neste caso, em setembro de 2024, data até à qual seria possível à Requerente concretizar o reinvestimento.