

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de imóvel destinado a HPP - Reinvestimento em imóvel destinado a serviços com processo de afetação a habitação
- Processo: 23573, com despacho de 2023-12-31, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de ser aceite o reinvestimento, na situação que abaixo deixa descrita:
- Em maio de 2021 alienou a fração D do artigo 5xx/U/xxxxxx;
  - Em junho de 2021 celebrou escritura de aquisição de outro imóvel, para destinar à sua habitação própria e permanente, sem recurso ao crédito, sendo que esse imóvel está atualmente afeto a serviços, tal consta na escritura de compra e respetiva caderneta predial;
  - Em fevereiro de 2022 instruiu processo de licenciamento junto da Câmara municipal respetiva, para alteração da afetação do imóvel para habitação, que, apesar de não ter ainda parecer favorável, tem uma apreciação favorável por parte da Câmara, o que permitiu avançar com o processo de licenciamento. No entanto, aguarda parecer do DGPC para emissão de licença pretendida;
  - Assim, tendo a fração sido adquirida em julho de 2021 e não tendo licença de habitação, não pode ainda alterar a sua morada e residência para esse imóvel, para efeitos do disposto na alínea a) do nº 6 do artigo 10º do CIRS.
- Termos em que pretende saber se a Autoridade Tributária (AT) aceita o reinvestimento no valor de aquisição deste novo imóvel, atendendo a que não consegue cumprir todos os requisitos previstos no artigo 10º do Código do CIRS, por estar dependente da emissão de licença por terceiros.

### FACTOS

Para efeitos de apreciação, relevam os seguintes elementos:

- Em 2021-05-xx, alienou a fração D, que corresponde à HPP/domicílio fiscal da requerente à data da alienação;
- Em 2021-06-xx, adquiriu o prédio urbano, destinado a serviços, e
- Conforme consta da Certidão emitida pela Câmara Municipal competente, em julho de 2022 foi apresentado pela requerente um pedido de alteração de utilização de Serviços para Habitação, alvo de apreciação favorável por aquela entidade à alteração de uso de edifício destinado a serviços para habitação, cujo licenciamento de obras de ampliação e alteração aguarda parecer da DGPC.

### INFORMAÇÃO

1. A questão coloca-se quanto ao reinvestimento na aquisição de um imóvel que, aquando da compra, se encontrava afeto a serviços, tendo sido posteriormente solicitado a alteração para a afetação a habitação, que ainda se encontra em apreciação pela entidade competente, bem assim como, as obras de ampliação, de acordo com o constante da certidão junta pela requerente.

2. Nos termos do nº 5, do artigo 10.º do Código do IRS (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.

3. Como estabelecido pelo n.º 6 do mesmo artigo e diploma legal, não haverá lugar ao benefício referido no número anterior quando:

- no caso de reinvestimento na aquisição, o imóvel não seja afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento; e
- no caso do reinvestimento em obras, o adquirente não requeira a inscrição na matriz do imóvel ou das alterações decorridos 48 meses desde a data da realização, devendo afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização.

4. Por seu lado, o n.º 6 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, consagra uma suspensão da contagem do prazo de reinvestimento previsto na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, durante o período de dois anos, com efeitos a 01.01.2020 (entre o dia 01.01.2020 e o dia 01.01.2022, conforme alínea c) do artigo 279.º do Código Civil), voltando a correr a partir do dia 02.01.2022.

5. Considerando que a suspensão do prazo para o reinvestimento previsto no artigo 10.º do Código do IRS, está intimamente relacionada com a dificuldade sentida pelos sujeitos passivos, quando da pandemia da doença Covid-19, em cumprir com os prazos de reinvestimento, entende-se que deve considerar-se igualmente suspenso, por via do n.º 6 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, o prazo para afetar o imóvel à habitação do sujeito passivo ou do seu agregado familiar nos termos do n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, nas situações em que tal suspensão se evidencie aplicável.

6. Assim, aplicando-se ao caso em análise o entendimento acima mencionado, só poderá aceitar-se a título de reinvestimento, para efeitos de exclusão tributária, o valor despendido com a aquisição do novo imóvel, desde que reunidos os demais requisitos. Ou seja, o sujeito passivo teria de afetar o imóvel a sua habitação própria e permanente até decorridos doze meses após o reinvestimento, a contar do terminus do período de suspensão, o que não se verificou.

7. Nesta conformidade, não se poderá aceitar um qualquer valor a título de reinvestimento na aquisição de um imóvel, por não se encontrarem reunidos todos os requisitos legais estabelecidos para o efeito, mais concretamente a afetação do imóvel a habitação própria e permanente no prazo estabelecido.