

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento na aquisição de imóvel e em obras de melhoramento
- Processo: 23651, com despacho de 2023-11-06, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa relativamente à potencial exclusão de tributação, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, dos ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis, caso reinvestida a totalidade desses ganhos na aquisição de novo imóvel e respetivas obras de melhoramento/requalificação.

No caso em apreço, refere que as referidas obras consistem na requalificação e manifesta melhoria das redes de águas e esgotos, redes de gás, telecomunicações, caixilharias com melhor eficiência energética, isolamentos e revestimentos, notando-se que algumas destas intervenções também são do interesse do Estado, no que respeita à requalificação do edificado em território nacional.

Por último, menciona uma Informação Vinculativa anteriormente prestada, onde é esclarecido que os valores despendidos nas obras de melhoramento poderão acrescer ao valor reinvestido desde que verificadas as condições mencionadas na referida Informação Vinculativa, sendo que uma delas é a necessidade de ser "requeridas/comunicadas as alterações efetuadas no imóvel até decorridos 48 meses desde a data de realização". E quanto a este ponto, pretende o Sujeito Passivo saber sob que forma poderá comunicar essas alterações feitas no imóvel (projeto, planta, documento escrito?) e a que Entidade as deverá apresentar (à AT, Câmara Municipal...).

### INFORMAÇÃO

1. Face ao teor da questão em concreto colocada, informa-se que, de acordo com a legislação atualmente em vigor, os valores despendidos com as obras de melhoramento, desde que sem recurso ao crédito, também podem acrescer ao valor reinvestido, quando verificados os seguintes requisitos:

O imóvel transmitido tenha sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 24 meses anteriores à data da transmissão (redação aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro);

Os sujeitos passivos não tenham beneficiado, no ano da obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores, do presente regime de exclusão, sem prejuízo da comprovação pelo sujeito passivo, efetuada em procedimento de liquidação, de que a não observância da presente condição se deveu a circunstâncias excecionais (redação aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro);

As obras ocorram no período compreendido entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;

Se encontrem devidamente comprovadas com documentos emitidos sob a forma legal, nomeadamente faturas/recibos de quitação que, de uma forma inequívoca, se

mostrem relacionadas com as ditas obras no imóvel e reúnam os requisitos legais estabelecidos para o efeito, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 36.º do Código do IVA;

Sejam requeridas/comunicadas as alterações efetuadas no imóvel até decorridos 48 meses desde a data da realização; e

O imóvel seja afeto à habitação do sujeito passivo ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao de realização, de acordo com o estatuído na al. b) do n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS.

2. Salientando que, à data, o requerente não consta como tendo procedido à alienação do imóvel que constitui a sua habitação própria e permanente, atendendo à respetiva identificação matricial fornecida pelo contribuinte a nosso pedido. Ainda assim, certo é que apenas poderão relevar as obras a realizar em imóvel que, pela sua natureza, se mostrem indissociáveis deste e, efetivamente, contribuam para o valorizar em termos patrimoniais.

3. No que concerne às alterações que necessita de requerer, deverão as mesmas ser comunicadas por via da apresentação da declaração modelo 1 do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), num Serviço de Finanças, no prazo de 60 dias contados a partir da conclusão das obras, nos termos do estabelecido no artigo 13.º, n.º 1, alínea d), do referido Código.

4. A apresentação poderá também ser feita por via eletrónica, da seguinte forma: Portal das Finanças/ Serviços Tributários/ Cidadãos/ Serviços/ Escolha da opção IMI, clicar em Modelo 1 (Inscrição/alteração) e em Entregar Declaração.