

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de imóvel - Reinvestimento na aquisição de usufruto de imóvel afeto a habitação permanente
- Processo: 23738, com despacho de 2023-11-20, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de beneficiar da exclusão de tributação por reinvestimento, ao abrigo do nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, relativamente à seguinte situação:
- Em 2022 vendeu um imóvel e tem a intenção de reinvestir o valor da venda num outro imóvel, de que não é proprietário, mas relativamente ao qual irá celebrar contrato de usufruto vitalício afetando-o a habitação permanente.
 - Caso seja entendido que não pode beneficiar da exclusão e tenha de pagar mais-valias, questiona qual o respetivo valor de imposto devido, atenta a sua situação pessoal de aposentado e portador de deficiência fiscalmente relevante.
 - O imóvel gerador de mais-valias imobiliárias foi alienado pelo valor de 1xx.xxx,xx.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do n.º 1 do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), as informações vinculativas visam esclarecer os contribuintes sobre o entendimento da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) quanto ao enquadramento jurídico-tributário de uma situação factual concreta, razão pela qual a alínea a) daquele número determina que o pedido de informação vinculativa deve ser acompanhado "Da descrição dos factos cuja qualificação jurídico-tributária se pretenda".

2. Assim, a determinação quantitativa do ganho a tributar em sede de IRS, obtido com a alienação de imóveis, não se insere nos pressupostos estabelecidos para efeitos de um pedido de informação vinculativa consignado no artigo 68.º da LGT, sendo o apuramento efetuado pelos serviços em função da situação pessoal do requerente, dos demais rendimentos obtidos e das deduções fiscalmente dedutíveis a que possa ter direito. Termos em que não se apresenta este o meio próprio para responder ao requerido quando ao apuramento do imposto a pagar.

3. No que concerne ao benefício de exclusão tributária do ganho obtido com o imóvel por reinvestimento, refere-se que, nos termos do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS (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 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.

4. Por outro lado, deve ainda atender-se ao disposto na alínea a) do n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, que exige que o imóvel objeto de reinvestimento seja afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento.

5. Ainda no que interessa para efeitos do regime do reinvestimento, define o artigo 1305.º do Código Civil que o direito de propriedade é um direito real em que o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da Lei e com observância das restrições por ela impostas.

6. Consequentemente, a exclusão tributária consignada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS só pode ser aplicada exclusivamente à situação de alienação do direito de propriedade plena de imóvel destinado a habitação própria e permanente, por reinvestimento na aquisição da propriedade plena de outro imóvel com o mesmo destino.

7. No caso, verifica-se que o sujeito passivo irá adquirir apenas o usufruto, ainda que vitalício, o que não corresponde à propriedade plena do mesmo. Termos em que não poderá o requerente, por manifesta falta de suporte legal, usufruir do benefício de reinvestimento, atendendo a que o usufruto mais não constitui que um direito real incidente sobre um imóvel e não na respetiva propriedade.