

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de imóvel - Reinvestimento em bem futuro
- Processo: 23741, com despacho de 2023-12-11, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a seguinte situação:
- Em fevereiro de 2020 celebrou a escritura de venda da sua habitação própria e permanente;
 - Encontra-se, desde 2021, a adquirir outro prédio para habitação própria e permanente, no qual já investiu determinado valor;
 - Já existe um contrato de promessa de compra e venda que estabelece as cláusulas do negócio, contudo, o mesmo não é válido para efeitos fiscais;
 - O referido prédio ser-lhe-á entregue em agosto de 2023, porém, o prazo para efetuar o reinvestimento terminará em fevereiro de 2023.

Assim, uma vez que está, de facto, a investir e que, por uma questão de meses, não consegue realizar a escritura de compra e venda que lhe permite concretizar o reinvestimento, decidiu celebrar uma escritura pública de aquisição de bem futuro, solicitando a aceitação da mesma para efeitos fiscais.

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;
- 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, o n.º 6 do mesmo artigo, na redação em vigor à data dos factos, estabelece que não haverá lugar à referida exclusão 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;
- Nos demais casos, 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.

3. Assim, para que ocorra a referida exclusão de tributação, a lei exige que o valor de realização de um imóvel destinado à habitação própria e permanente dos sujeitos passivos (imóvel de partida) seja reinvestido noutro imóvel com o mesmo destino (imóvel de chegada), desde que cumpridas determinadas condições, sendo o cumprimento dos prazos estabelecidos um dos pressupostos de que depende esse direito.
4. No caso em apreço, por consulta ao sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), verifica-se que o sujeito passivo alienou o imóvel que constituía a sua habitação e permanente, em fevereiro de 2020, por determinado montante.
5. Declarou a referida alienação no anexo G da declaração de rendimentos referente a esse ano (correspondendo a sua quota-parte a 50%) e indicou um valor em dívida do empréstimo à data da alienação, bem como a pretensão de reinvestir a diferença entre o valor de realização e o valor em dívida.
6. Em maio de 2021, celebrou um contrato de promessa de compra e venda (anexo ao pedido), nos termos do qual prometeu comprar uma fração autónoma de um edifício em construção (que corresponderá a um apartamento de tipologia T1), tendo já pago à promitente vendedora um sinal;
7. Acrescenta que o referido imóvel ser-lhe-á entregue em agosto de 2023, porém, o prazo para efetuar o reinvestimento termina em fevereiro desse ano.
8. Deste modo, decidiu celebrar uma escritura pública de compra e venda de bem futuro, pretendendo que a mesma seja aceite para efeitos de reinvestimento.
9. Ora, nos termos do artigo 211.º do Código Civil, são coisas futuras as que não estão em poder do disponente, ou que a este não tem direito, ao tempo da declaração negocial.
10. Assim, a compra e venda de bens futuros ocorre sempre que o vendedor aliena bens que não existem ao tempo da declaração negocial ou bens que, apesar de existirem, não estão na sua titularidade.
11. De acordo com o artigo 880.º do Código Civil, na venda de bens futuros, o vendedor fica obrigado a exercer as diligências necessárias para que o comprador adquira os bens vendidos, segundo o que for estipulado ou resultar das circunstâncias do contrato.
12. Nos termos do disposto na alínea a) do artigo 1317.º do Código Civil, o momento de aquisição do direito de propriedade, no caso de contrato, é o designado nos artigos 408.º e 409.º do mesmo Código.
13. Ora, segundo o n.º 1 do artigo 408.º do Código Civil, a constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato, salvas as exceções previstas na lei, sendo que, nos termos do n.º 2 do mesmo artigo, se a transferência respeitar a coisa futura ou indeterminada, o direito só se transfere quando a coisa for adquirida pelo alienante ou determinada com conhecimento de ambas as partes.
14. Deste modo, o direito de propriedade de frações autónomas de um edifício a construir (bens futuros) só se transfere para os adquirentes após a construção do edifício, com a constituição do regime de propriedade horizontal, que é o título que individualiza e confere autonomia jurídica a essas frações, nos termos dos artigos 1417.

º e 1418.º do Código Civil.

15. Assim, não ocorrendo a transferência do direito de propriedade da fração autónoma em causa, para o adquirente, dentro do prazo previsto na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, não poderá ser considerado o reinvestimento.

16. Todavia, o artigo 50º da Lei nº 56/2023, de 06/10, introduziu norma transitória em matéria fiscal, estabelecendo especificamente no seu nº 6 que: "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".

17. Consequentemente, o prazo para o reinvestimento de valores de realização provenientes da alienação de habitação própria e permanente, no caso em apreço, ficou suspenso durante os anos de 2020 e 2021. Ou seja, o referido prazo ficou suspenso até ao dia 01.01.2022 (artigo 279.º, al. c) do Código Civil), começando a correr a partir do dia 02.01.2022, inclusive.

18. Sendo que sobre esta matéria pode consultar o ofício-circulado nº 20262, de 27-11-2023, do Gabinete da Subdiretora-Geral do IR e das Relações Internacionais, publicado no Portal das Finanças.

19. Face ao exposto, e tendo a aquisição de imóvel para habitação própria e permanente ocorrido em agosto de 2023, é de concluir que foi cumprido o prazo legal para benefício da exclusão tributária por reinvestimento, previsto no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS.