

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento na amortização do crédito concedido para aquisição de novo imóvel em momento anterior à alienação
- Processo: 23944, com despacho de 2023-12-28, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao benefício da exclusão de tributação por reinvestimento, na situação que abaixo deixa descrita:
- Em 2002 adquiriu imóvel que afetou a habitação própria e permanente (HPP);
 - Em agosto de 2021, em conjunto com a sua mulher, adquiriram outro imóvel que se tornou a HPP;
 - Para comprar o novo imóvel deram um valor de entrada e fizeram pedido de empréstimo ao banco para pagar o restante;
 - Estão a tentar vender o imóvel antigo no ano de 2022.

Assim, pretende saber se poderá deduzir uma parte das mais-valias geradas pelo imóvel antigo na amortização do empréstimo da nova casa e no valor de entrada?

FACTOS

Para efeitos de apreciação e após consulta ao sistema informático da AT, relevam os seguintes elementos:

- Em abril de 2002 o requerente adquiriu, no estado de solteiro, a fração L, que constou como sendo a sua HPP/domicílio fiscal até 29-11-2021;
- Em agosto de 2021, adquiriu, no estado de solteiro, em compropriedade, a fração H, que afetou à sua HPP/domicílio fiscal em 30-11-2021.

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:

- a) 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;
- b) O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; e
- c) 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 seu lado, define a alínea a) do n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, que o

imóvel objeto de reinvestimento deve ser afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento.

3. Mais acresce que, nos termos do n.º 5 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, ficou 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.

4. Ora, a verificar-se que:

- O requerente adquiriu, em 2021-08-XX, a fração H, com recurso ao crédito (imóvel objeto de reinvestimento) que afetou à sua HPP/domicílio fiscal, dentro do prazo legal estabelecido; e

- No período compreendido entre janeiro de 2022 e dezembro de 2023 procede à alienação da fração L (imóvel que irá gerar mais-valias);

Poder-se-á considerar como reinvestido, para efeitos do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, além da diferença entre o valor de aquisição do novo imóvel e o valor do crédito concedido para aquisição do mesmo (o que não é possível verificar por falta de elementos no presente processo), o valor da amortização que o requerente vier a efetuar ao crédito concedido para a aquisição do novo imóvel, desde que a amortização ocorra logo após a alienação, ou seja, no espaço de tempo estritamente necessário para o efeito.