

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento - prazo para amortização do crédito concedido para aquisição de imóvel em momento anteriormente à alienação.
- Processo: 25515, com despacho de 2023-12-29, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao benefício da exclusão tributária por reinvestimento, prevista nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, na situação que abaixo deixa descrita:
Em 01/2023, vendeu um imóvel destinado a HPP pelo valor de 3xx.xxx, que havia sido adquirido em 12/2019 pelo montante de 2xx.xxx. No momento da venda, existia um empréstimo por liquidar no montante de 1xx.xxx, o qual foi liquidado.
Em 10/2022, adquiriu outro imóvel destinado a HPP por 21x.xxx, para o qual fez um empréstimo de 18x.xxx.
Pretende saber, uma vez que, neste momento, ainda está a decorrer o prazo de reinvestimento, e optando pela amortização do empréstimo contraído para a nova HPP, se esse valor vai ser considerado como reinvestimento, abatendo o montante de IRS a pagar no final.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, na legislação em vigor à data do facto tributário (janeiro de 2023), são excluídos da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente (HPP) do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- 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 acima mencionado seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- 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. No caso, a verificar-se que a alienação da HPP do sujeito passivo ocorreu em janeiro de 2023 e, na presente data, do que é possível aferir, não procedeu no espaço de tempo estritamente necessário para o efeito, ou seja logo após a alienação, à amortização do crédito concedido para a aquisição do novo imóvel (que ocorreu em outubro de 2022), não poderá ser aceite, a título de reinvestimento, o valor que irá agora amortizar ao crédito concedido para a aquisição.

3. Nesta conformidade, e de acordo com os valores que deixa referidos, ou seja, que

adquiriu o novo imóvel por 21x.xxx,00, com recurso ao crédito no montante de 18x.xxx,00, só poderá ser aceite a título de reinvestimento, desde que reunidos todos os requisitos estabelecidos para o efeito, o valor de 3x.xxx,00, o correspondente à diferença entre o valor de aquisição e do crédito concedido.