

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Reinvestimento na aquisição de terreno e construção de imóvel - suspensão dos prazos prevista no n.º 6 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

Processo: 25516, com despacho de 2024-03-21, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao reinvestimento, previsto no n.º 5 do artigo 10º do Código do IRS, na situação que abaixo deixa descrita:

- Em março de 2019 efetuou a venda de um imóvel, que era a sua habitação própria e permanente, alienação essa considerada na respetiva declaração de IRS do mesmo ano;
- Nesse mesmo ano, adquiriu um terreno urbano para construção de habitação própria e permanente;
- Contudo, diversos temas relacionados com a pandemia, atrasos na elaboração de projetos, licenciamentos, bem como, dificuldade em encontrar mão de obra qualificada, a construção do imóvel demorou mais do que o previsto;
- Entende que o prazo legal para reinvestimento, no seu caso, seriam 36 meses após a alienação, ou seja, até março de 2022, sendo que teria um prazo de 48 meses (+ 1 ano) para registar o imóvel como habitação própria e permanente, ou seja, até março de 2023;
- Com a entrada em vigor do novo programa Mais Habitação, entende que os prazos deixam de contar de 01.01.2020 a 31.12.2021, ou seja, são alargados por 2 anos, pelo que terá até março de 2024 para concretizar o reinvestimento e até março 2025 para registar o imóvel como habitação própria e permanente (com a entrega do MOD. 1 do IMI).

Termos em que pretende que seja confirmado o seu entendimento, no que se refere aos prazos para concretizar o reinvestimento.

FACTOS

Por consulta ao sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), verificou-se o seguinte:

- Em março de 2019, alienou o imóvel que constituía a sua habitação própria e permanente (HPP)/domicílio fiscal à data da alienação, pelo montante de 1xx.xxx,xx;
- Em abril de 2019, adquiriu um terreno para construção, pelo montante de 3x.xxx,xx;

INFORMAÇÃO

A questão coloca-se quanto aos prazos para concretizar o reinvestimento na aquisição de terreno e construção de imóvel, atendendo à suspensão dos prazos prevista na Lei n.º 56/202, de 6 de outubro.

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, 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. Estabelece ainda o n.º 6 do mesmo artigo e diploma legal, que não haverá lugar ao benefício referido no número anterior quando, no caso de reinvestimento na construção, o adquirente não requeira a inscrição na matriz do imóvel ou das alterações decorridos nos 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. Acresce que, nos termos do n.º 6 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (Disposições Transitórias), fica suspensa a contagem do prazo previsto na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º Código do IRS, durante um período de dois anos, com efeitos a 1 de janeiro de 2020.

4. Face a exposto, e verificando-se, no caso, que a alienação do imóvel destinado à HPP/domicílio fiscal do sujeito passivo ocorreu em março de 2019, poderá ser considerado, para efeitos de reinvestimento, o valor do terreno para construção adquirido em abril de 2019 e os valores despendidos com a construção de imóvel até março de 2024, sem recurso ao crédito, devendo, ainda, proceder à inscrição na matriz do imóvel até março de 2025 e afetar à sua habitação ou do seu agregado até dezembro de 2026.

5. Mais se esclarece que sobre o Programa Mais Habitação (categoria G) a AT divulgou os ofícios-circulados n.ºs 20262 e 20266, de 27-11-2023 e de 23-02-2024, respetivamente, do Gabinete da Subdiretora-geral do IR e que podem ser consultados no Portal das Finanças.