

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de imóvel - Suspensão do prazo para efeitos de reinvestimento pela Lei n.º 56/2023, de 6/10 - Programa Mais Habitação
- Processo: 25532, com despacho de 2025-08-28, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente obter informação vinculativa quanto à suspensão dos prazos para efeitos do reinvestimento previsto no n.º 5 do artigo 10º do Código do IRS (CIRS), pela aplicação da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, na situação que abaixo deixa descrita:
- Em outubro de 2023 vendeu um imóvel que era a sua habitação própria permanente, pelo valor de 21x.000,00, o qual tinha adquirido em maio de 2018, por 14x.000,00;
 - O reinvestimento foi concretizado em abril de 2021, no montante de 19x.000,00;
- Atendendo a que o artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, aprovou uma suspensão da contagem do prazo do reinvestimento referido na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, durante um período de dois anos, com efeitos a 1 de janeiro de 2020, considera que o imóvel objeto de reinvestimento beneficia dessa suspensão. Assim, pretende saber se o prazo decorrido entre abril de 2021 e 31 de dezembro de 2021, fica suspenso, sendo desconsiderado para efeitos da contagem do prazo dos 24 meses para concretizar o reinvestimento, passando a correr novo prazo de reinvestimento a contar de 1 de janeiro de 2022 caducando o mesmo em dezembro de 2023.

FACTOS

- Em abril de 2021, o requerente adquiriu a fração G do artigo 55.º/U/1....., em V..., pelo valor de 19x.000,00, que só constituiu HPP/domicílio fiscal do sujeito passivo em 2x-11-2023, e
- Em outubro de 2023, alienou a fração L do artigo 50xx/U/1....., em Viseu, pelo valor de 21x.000,00, e, correspondia à HPP/domicílio fiscal do sujeito passivo em abril de 2019, ou seja, no prazo de 24 meses anteriores à aquisição do imóvel objeto de reinvestimento

INFORMAÇÃO

A questão coloca-se quanto ao prazo para concretizar o reinvestimento do valor de realização mediante aquisição de imóvel em momento anterior à alienação, prevista no n.º 5 do artigo 10º do Código do IRS, atendendo à suspensão dos prazos prevista na Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

1. Nos termos do disposto nas alíneas a), b), c), e) e f) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, na legislação aplicável 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;

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;

e) O imóvel transmitido tenha sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 24 meses anteriores à data da transmissão (aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro); e

f) Os sujeitos passivos não tenham beneficiado, no ano da obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores, do presente regime de exclusão, sem prejuízo da comprovação pelo sujeito passivo, efetuada em procedimento de liquidação, de que a não observância da presente condição se deveu a circunstâncias excecionais (aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro).

2. Estabelece a alínea a) e e) do 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 aquisição de outro imóvel, o adquirente o não afete à sua habitação ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento, e o sujeito passivo ou o seu agregado familiar não tenham fixado no imóvel o seu domicílio fiscal. Ou seja, o imóvel objeto de reinvestimento deverá ser afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento, ou seja, 12 meses após a aquisição do imóvel objeto de reinvestimento (e não da venda do imóvel que gera a mais valia).

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. Por seu lado, o ponto 14 do Ofício circulado n.º 20266 refere o seguinte: "Considerando que a suspensão do prazo para o reinvestimento previsto no artigo 10.º do Códigos do IRS, está intimamente relacionada com a dificuldade sentida pelos sujeitos passivos, quando da pandemia da doença Covid-19, em cumprir com os prazos de reinvestimento, em especial devido aos períodos de confinamento, e que tal dificuldade terá sido sentida, não só por quem pretendia proceder ao reinvestimento na aquisição de um imóvel, como por quem, tendo já procedido ao reinvestimento, tenha optado por construir, ampliar ou melhorar um imóvel, entende-se que deve considerar-se igualmente suspenso, por via do n.º 6 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, o prazo para afetar o imóvel à habitação do sujeito passivo ou do seu agregado familiar nos termos do n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, nas situações em que tal suspensão se evidencie aplicável."

5. No caso, e ainda que cumpridos os prazos para o reinvestimento, atendendo à suspensão do prazo estabelecido na Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, certo é que o imóvel objeto de reinvestimento, adquirido em abril de 2021, só constou como sendo o domicílio fiscal do sujeito passivo em novembro de 2023, ou seja, fora do prazo de 12 meses após o reinvestimento, estabelecido na alínea e) do n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, aditado pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, ainda que considerando o prazo da suspensão que reiniciou em janeiro de 2022.

6. Nesta conformidade, não poderá o requerente beneficiar da exclusão tributária consagrada na Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, para efeitos do reinvestimento nos termos do artigo 10º do Código do IRS.