

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Alienação onerosa de Habitação Própria e Permanente (HPP) - Reinvestimento na aquisição de imóvel destinado a HPP e na aquisição de produto financeiro
Processo:	25758, com despacho de 2024-08-26, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
Conteúdo:	Pretende o requerente que lhe seja prestada Informação Vinculativa sobre a possibilidade de reinvestir o produto de realização decorrente da alienação de imóvel destinado a habitação própria e permanente na aquisição de outro imóvel com o mesmo destino e na aquisição de um contrato de seguro que satisfaça os termos e condições previstos no n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS.

FACTOS

O requerente alienou o imóvel que constituía a sua habitação própria e permanente em ...-09-2023, pelo preço de XXX e, em ...-09-2023 adquiriu outro imóvel que destinou a sua habitação própria e permanente, pelo preço de XXX, onde reinvestiu parte do valor de realização da venda realizada anteriormente.

O requerente tinha mais de 65 anos de idade e estava reformado na data em que alienou o imóvel, tenciona também reinvestir a quantia de XXX, no prazo de seis meses a contar da alienação do imóvel onde tinha a sua habitação própria e permanente, na aquisição de um seguro do ramo vida que satisfaça os termos e condições previstos no n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS.

Pretende confirmação sobre a possibilidade de efetuar um reinvestimento parcial, em que uma parte é na compra de imóvel a destinar a habitação própria e permanente e a outra parte é na aquisição de um seguro do ramo vida.

INFORMAÇÃO:

1 - A Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro (Lei do Orçamento de Estado para o ano de 2019), introduziu no n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS um alargamento do regime de reinvestimento de mais valias realizadas na alienação de imóveis destinados a habitação própria e permanente, passando a ser elegível, para efeitos de exclusão da tributação dessas mais-valias, o reinvestimento num produto que assegure um complemento de reforma. Esta alteração teve como objetivo que os sujeitos passivos com pelo menos 65 anos ou que se encontrem, comprovadamente, em situação de reforma, não sejam tributados pelas mais-valias obtidas na alienação do imóvel destinado à sua habitação própria e permanente, caso, com o produto dessa venda, adquiram um produto que lhes assegure um rendimento, sob a forma de prestações regulares e periódicas.

2 - Da leitura e interpretação do normativo constante do artigo 10.º do Código do IRS, entende-se que a aplicação do produto da realização decorrente da alienação de imóvel destinado a habitação própria e permanente pode ser efetuada, cumulativamente, na aquisição de um imóvel com o mesmo destino e na celebração de um contrato de

seguro que reúna as condições exigidas no n.º 7, nomeadamente, a relativa ao prazo de 6 meses de reinvestimento, contado da data da realização.

3 - Com efeito, a alínea a) do n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS refere expressamente que "O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel e, se aplicável, do reinvestimento previsto na alínea a) do n.º 5, seja utilizado para a aquisição de um contrato de seguro ou de uma adesão individual a um fundo de pensões aberto, ou ainda para contribuição para o regime público de capitalização."

4 - Assim, comprovando-se que, à data da alienação (...-09-2023), o sujeito passivo possuía o seu domicílio fiscal no imóvel alienado, entende-se que poderá reinvestir o respetivo valor de realização, cumulativamente, na aquisição de outro imóvel destinado a habitação própria e permanente e na aquisição de um contrato de seguro que cumpra todas as condições estabelecidas no 7 do artigo 10.º do Código do IRS.