

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento - Não permanência na habitação própria e permanente nos 24 meses anteriores à data da alienação da mesma
- Processo: 26228, com despacho de 2024-04-30, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente informação vinculativa quanto à exclusão de tributação por reinvestimento, prevista no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, na situação que abaixo deixa descrita:

- Em XX/09/2023, vendeu um apartamento que tinha sido destinado a habitação própria permanente - fração K do artigo XX, o qual adquiriu em XX/11/2022;

- Em XX/10/2023, adquiriu a fração Y do artigo XX,

- Na aquisição deste imóvel reinvestiu a totalidade da mais-valia realizada na venda da fração K

Tendo em conta que realizou o negócio da venda da fração K, em data anterior à publicação do programa Mais Habitação (Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro), que exige que o imóvel vendido tenha sido destinado a habitação própria e permanente nos 24 meses anteriores à data da venda, pretende saber se poderá beneficiar da exclusão de tributação das mais valias em IRS.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, na legislação aplicável à data do facto tributário (venda do imóvel), 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:

- 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 seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; e
- 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. Daqui resulta que, à data, o Código do IRS era omissivo quanto ao prazo em que o imóvel a alienar deveria constituir a habitação própria e permanente do sujeito passivo, para efeitos de exclusão tributária.

3. Ora, no caso, verificando-se que:

- em setembro de 2023 alienou a fração K que correspondia ao domicílio fiscal do sujeito passivo à data da alienação; e
- em outubro de 2023 adquiriu novo imóvel, com o mesmo destino, afeto a habitação própria e permanente/domicílio fiscal em 2023-11-XX;
- salvaguardando-se que a compra e venda do imóvel não consubstancia uma atividade comercial de compra e venda de bens imóveis, tributada no âmbito da categoria B do Código do IRS (condição que não é possível verificar nesta sede).

Poderá beneficiar da exclusão tributária consagrada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, atendendo à redação em vigor à data facto tributário (setembro de 2023).

4. Mais se esclarece que, sobre a aplicabilidade da Lei n.º 56/2023, de 06/10, designada por "Programa Mais Habitação", foram divulgados os ofícios-circulado n.ºs 20262/2023 e 20266/2024, de 27/11 e 23/02, respetivamente, do Gabinete da Subdiretora-geral do IR, que podem ser consultados no Portal das Finanças.