

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de imóvel - Reinvestimento na aquisição de imóvel em data anterior à venda e na amortização de empréstimo bancário em dívida
- Processo: 26522, com despacho de 2024-08-28, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao reinvestimento a considerar, na situação que abaixo deixa descrita:
- Em maio de 2023 vendeu, juntamente com o seu marido, um imóvel pelo valor de 1xx.xxx,xx , que constituiu a sua habitação própria e permanente;
 - Com a venda do imóvel suportou despesas no valor de 1x.xxx,xx;
 - Em agosto de 2021, juntamente com o seu marido, comprou imóvel pelo valor de 1xx.xxx,xx, tendo recorrido a fundos próprios na importância de 58.xxx,xx e o remanescente, na quantia de 50.xxx,xx, a financiamento bancário. Em setembro de 2021 o imóvel passou a ser a habitação própria permanente;
- Termos em que questiona o seguinte:
- 1) No anexo G da declaração Modelo 3 de IRS do ano de 2023, deve declarar a venda do imóvel, por valor de 1xx.xxx,xx , indicando o reinvestimento do montante de 58.xxx,xx, como efetuado no ano -2 (2021)?
 - 2) O valor de 50.xxx,xx correspondente ao crédito para a aquisição no ano -2 da atual habitação própria e permanente pode ser considerado reinvestimento no ano-2 se for totalmente amortizado nos dias de hoje?
 - 3) O valor remanescente da alienação pode ser reinvestido nos anos seguintes em obras de melhoramentos da atual habitação própria e permanente (tais como, isolamento térmico paredes e telhado, aquecimento, portas e janelas térmicas e outros), não tendo sido comunicada ou informada às finanças a intenção de reinvestimento nestas obras de melhoramentos; ou é possível o reinvestimento do valor remanescente da alienação na aquisição de outro imóvel para habitação?

FACTOS

Para efeitos de apreciação, de acordo com o que a requerente deixa referido e o extraído do sistema informático da AT, relevam os seguintes elementos:

- Em agosto de 2021 a requerente adquiriu imóvel (objeto de reinvestimento) pelo montante de 1xx.xxx,xx, tendo efetuado recurso ao crédito na quantia de 50.xxx,xx, que afetou a HPP/domicílio fiscal em outubro de 2021;
- Em maio de 2024 alienou a fração M do artigo xxxx/U/xxxxxx, pelo valor de 1xx.xxx,xx,
- No período anterior à aquisição do imóvel objeto de reinvestimento, o domicílio fiscal/HPP constava na morada do imóvel que veio a alienar em maio de 2023;
- Em junho de 2024 apresentou a modelo 3 do IRS referente ao ano de 2023 indicando: a alienação do artigo xxxx/U/xxxxxx; o valor de realização que pretende reinvestir de 1xx.xxx,xx; o valor reinvestido antes da alienação de 58.xxx,xx; e, o objeto de reinvestimento com o artigo xxx do código de freguesia xxxxxx.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do artigo 10.º, n.º 5 do Código do IRS, na legislação em vigor à data do facto tributário (maio de 2023), são excluídos da 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 verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- 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 acima mencionado 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;

2. No que se refere à questão declarativa, deve apresentar o anexo G da declaração Modelo 3 de IRS, tal como procedeu, encontrando-se corretamente preenchido o valor de realização de 1xx.xxx,xx e o valor reinvestido nos 24 meses anteriores à alienação de 58.xxx,xx.

3. No que concerne à eventual amortização do crédito concedido para aquisição do imóvel objeto de reinvestimento no montante de 50.xxx,xx, o mesmo poderia ser considerado a título de reinvestimento, e assim declarado no anexo G, caso a amortização tivesse sido efetuada no espaço estritamente necessário para o efeito, ou seja, logo após a alienação, o que não é possível aferir no caso em apreço.

4. Quanto ao valor de realização a reinvestir em obras, podem os valores despendidos com as mesmas, sem recurso ao crédito, acrescer ao valor reinvestido na aquisição, quando verificados os seguintes requisitos:

- As obras ocorram no período compreendido entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- Se encontrem devidamente comprovadas com documentos emitidos sob a forma legal, nomeadamente faturas/recibos de quitação que, de uma forma inequívoca, se mostrem relacionadas com as ditas obras no imóvel e reúnam os requisitos legais estabelecidos para o efeito, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 36.º do Código do IVA;
- Sejam requeridas/comunicadas as alterações efetuadas no imóvel até decorridos 48 meses desde a data da realização; e
- O imóvel seja afeto à habitação do sujeito passivo ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao de realização, de acordo com o estatuído na al. b) do n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS.

5. Contudo, e para o caso em apreço, não foram juntos elementos que permitam aferir que as despesas com obras a realizar cumpram com os requisitos supra indicados.

6. Quanto à última questão, relacionada com a aquisição de outro imóvel para afetar a habitação de modo a poder beneficiar da exclusão de tributação por reinvestimento, informa-se que o reinvestimento só pode ser concretizado num único imóvel destinado a habitação própria e permanente.