

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de habitação própria e permanente - Alargamento do prazo para o reinvestimento - Programa Mais Habitação
- Processo: 26530, com despacho de 2024-06-19, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao prazo para o reinvestimento, previsto no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, na situação que abaixo deixa descrita:
- Em junho de 2021 vendeu o imóvel afeto à habitação própria e permanente;
 - Pretende efetuar o reinvestimento através de construção de habitação própria e permanente. Entende que ficam excluídos de tributação os ganhos provenientes da venda de imóveis destinados à habitação própria e permanente, desde que o valor da realização seja reinvestido na compra de outro imóvel ou terreno para construção, com o mesmo fim, até aos 36 meses posteriores à data da venda, que no seu caso termina a junho 2024.
- Assim, pretende saber, em concreto, sobre a data limite de reinvestimento para a construção de habitação própria e permanente, tendo em atenção que existiu um alargamento do referido prazo motivado pelo COVID. Ou seja, qual a data até à qual poderá efetuar o reinvestimento na construção em habitação própria e permanente, com vista a beneficiar da exclusão de tributação.

INFORMAÇÃO

A questão coloca-se quanto ao prazo para concretizar o reinvestimento na construção de imóvel, atendendo à suspensão dos prazos prevista na Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro.

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, na legislação aplicável ao caso, 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 nº 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 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 junho de 2021, poderá ser considerado, para efeitos de reinvestimento, os valores despendidos com a construção de imóvel até dezembro de 2024, sem recurso ao crédito, devendo, ainda, proceder à inscrição na matriz do imóvel até dezembro 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.