

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de imóvel afeto a habitação própria - reinvestimento em imóvel a afetar a habitação própria
- Processo: 26895, com despacho de 2024-09-11, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de afastamento da tributação em sede de mais-valias de IRS, no caso de reinvestimento ao abrigo do nº5 do artigo 10º do Código do IRS.
Fá-lo da seguinte forma:
- Está a vender a sua moradia por 270.XXX,00;
 - O imóvel objeto de venda situa-se na freguesia de S.....;
 - Pretende comprar outra moradia para habitação própria e permanente;
 - O imóvel objeto de compra situa-se na freguesia de F.....;
 - Pergunta se no caso de investir todo o lucro da venda na compra da nova moradia ficará isento do pagamento de mais-valias obtidas com essa mesma venda.

INFORMAÇÃO

1. Diz a alínea a) do número 1 do artigo 10º do Código do IRS que constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem de alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis;

2. Dispõe o número 4 do mesmo artigo que o ganho sujeito a IRS é constituído pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição;

3. Por sua vez, o número 5 abre a porta à exclusão da tributação dispondo o seguinte:

"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 previsto na alínea anterior 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;

d) (Revogada.)

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 12 meses anteriores à data da transmissão, ou, quando anterior, à data do reinvestimento previsto na alínea a), salvo se a inobservância deste período se tenha devido a circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 23; (redação do decreto-lei nº57/2024, de 10/09)

f) (Revogada.);"

4. Por conseguinte, olhando para a situação exposta, para que ocorra o afastamento da tributação em caso de venda do imóvel indicado pelo requerente as seguintes condições têm de ser observadas, a saber:

a) O imóvel objeto de venda terá de ter sido a habitação própria e permanente do requerente, e seu agregado familiar, nos 12 meses anteriores à data de transmissão;

b) O total do valor obtido com a venda - valor de realização, deduzido de eventual empréstimo ainda em dívida contraído para a compra do imóvel objeto de venda, terá de ser investido no novo imóvel;

5. De considerar, também, que a compra do novo imóvel pode ser efetuada nos 24 meses anteriores à transmissão ou nos 36 meses posteriores;

6. Assim, caso o requerente decida não avançar com o reinvestimento no próprio ano da transmissão, o mesmo terá de manifestar a intenção de proceder a esse reinvestimento, mencionando esse facto na declaração de rendimentos relativa ao ano da transmissão;

7. Finalmente, em caso de reinvestimento parcial, a tributação incidirá somente sobre a parte proporcional dos ganhos não aplicados, conforme previsto no nº9 do artigo 10º do Código do IRS.

CONCLUSÃO

Atento o caso concreto, a exclusão de tributação prevista no nº5 do artigo 10º do Código do IRS opera nas situações em que o valor de realização obtido com a venda de imóvel antes destinado à habitação própria e permanente do sujeito passivo, e seu agregado familiar, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição desse mesmo 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.

Dessa forma, a tributação dos ganhos obtidos com uma eventual venda do imóvel situado na freguesia de S....., só será totalmente afastada caso o produto da venda, deduzido de eventual empréstimo ainda em dívida contraído para a compra do imóvel a vender, seja aplicado, na íntegra, na compra do imóvel situado na freguesia de F....., isto sem prejuízo do cumprimento das demais condições exigidas e anteriormente explicitadas.