

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação onerosa de HPP - Prazo para concretizar o reinvestimento

Processo: 26917, com despacho de 2025-05-15, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa relativamente a seguinte situação:
- Contraiu empréstimo para construção de habitação permanente em março de 2023;
- No entanto, só necessitou de desbloquear a primeira tranche em novembro de 2023;
- Possui um apartamento que constitui a sua atual habitação permanente, que pretende vender e, com o produto da venda, amortizar o empréstimo contraído acima indicado.
- Consequentemente, pretende que lhe seja prestado esclarecimento sobre a data que dispõe para poder beneficiar do regime de exclusão de tributação por reinvestimento, previsto no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS.

FACTOS

- Consultado o contrato de mútuo com hipoteca, bem como o documento complementar que o acompanha, verifica-se que a requerente e o marido, casados sob o regime da comunhão de adquiridos, contraíram junto de instituição bancária um mútuo, no montante de € 4xx.000,00, para construção de um fogo destinado a sua habitação própria e permanente, com o valor patrimonial tributário de € 4x.950,00, de que são donos e legítimos proprietários.
- As obras deverão estar concluídas no prazo máximo de 2 anos a contar da escritura em questão, celebrada em março de 2023.
- Consta do "print" da caderneta predial urbana do artigo matricial 3xxx, como afeto a habitação.
- E tal endereço consta como correspondendo ao domicílio fiscal da requerente, desde julho/2013, e do cônjuge, desde maio/2010.

INFORMAÇÃO

1. Da consulta efetuada ao sistema informático da AT (maio/2025), constata-se que o imóvel supra identificado ainda não foi alienado. Termos em que a nossa apreciação será efetuada com base na legislação vigente nesta data.
2. Estabelece o artigo 10.º, n.º 5, alínea a) do Código do IRS, que 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:
- 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 a construção de imóvel e ou respetiva construção, sem recurso ao crédito, 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 previsto na alínea anterior seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- 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; 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 excepcionais, nos termos do n.º 23.º.

3. Por outro lado, nas situações de reinvestimento na aquisição de imóvel, a data de aquisição a considerar do novo imóvel e objeto de reinvestimento será a data da escritura de compra e venda.

4. Ora, tratando-se de imóveis construídos pelos próprios, a data de aquisição é a data relevante para efeitos de inscrição na matriz, nos termos da alínea a), n.º 2, do artigo 50.º do Código do IRS.

5. Assim, e porque no caso se trata de um reinvestimento na construção de imóvel, ter-se-á que considerar como data de aquisição do imóvel objeto de reinvestimento (imóvel construído) a data relevante para efeitos de inscrição na matriz.

6. Por conseguinte, e porque se trata de uma aquisição/construção anterior à alienação, será a partir da data de inscrição na matriz, porque considerada como de aquisição, que se conta os 24 meses para proceder à alienação do imóvel, para efeitos do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

7. Por último, referir que, tratando-se de reinvestimento na construção de imóvel, o mesmo concretiza-se mediante as despesas suportadas com a construção sem recurso ao crédito, e desde que devidamente comprovadas mediante documentos emitidos sob a forma legal, sendo aceites para efeitos fiscais como documentos comprovativos as faturas/recibos de quitação que, de uma forma inequívoca, se mostrem relacionadas com a dita construção do imóvel, e reúnam os requisitos legais estabelecidos para o efeito, nomeadamente o disposto no número 5 do artigo 36.º do Código do IVA.