

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento em terreno para construção anterior à transmissão; suspensão
- Processo: 28052, com despacho de 2026-06-30, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Vem o requerente solicitar informação vinculativa, nos termos do disposto no artigo 68.º da Lei Geral Tributária, questionando se a aquisição de um terreno para construção que ocorreu antes da transmissão da habitação própria e permanente (HPP) pode ser considerado como reinvestimento para beneficiar da exclusão de tributação dos ganhos, prevista no artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS.

Para o efeito refere que:

- Em (...) de 2021, o requerente adquiriu um terreno para construção de habitação própria e permanente, pelo preço de € XX.XXX,XX.
- Em (...) de 2024, alienou onerosamente a habitação própria e permanente pelo valor de € XXX.XXX,XX.
- Encontra-se a construir a nova habitação própria e permanente no suprarreferido terreno, a qual prevê que esteja concluída até (...) de 2027.
- Pretende então o requerente saber, face à suspensão do prazo para reinvestimento introduzida pelo n.º 6 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, se pode considerar o valor pago pelo terreno para construção como reinvestimento, para efeitos de exclusão de tributação em IRS.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do artigo 10.º do Código do IRS, constituem mais valias os ganhos obtidos com a alienação onerosa de direitos reais sobre imóveis.

2. No entanto, o n.º 5 do citado artigo 10.º permite a exclusão de tributação dos 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, determinadas condições que à data da venda da HPP (XX.XX.2024) eram as seguintes:

- "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 [];
- b) O reinvestimento [] seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- c) O sujeito passivo manifeste intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos referente ao ano de alienação; []
- e) O imóvel transmitido tenha constituído 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, salvo se a inobservância deste período se tenha devido a circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 23".

3. Estabelecendo o n.º 6 do mesmo artigo e diploma que, no caso particular de reinvestimento na aquisição de terreno para construção e/ou construção de imóvel, o mesmo só será considerado como concretizado desde que o adquirente requeira a inscrição na matriz do imóvel decorridos 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.

4. Todavia, veio o legislador determinar a suspensão do prazo para reinvestimento, através da redação dada ao n.º 6 do artigo 50.º, da Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, onde definiu "Fica suspensa a contagem do prazo para o reinvestimento previsto na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, durante um período de dois anos, com efeitos a 1 de janeiro de 2020".

5. Pronunciando-se sobre esta alteração legislativa, veio a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), através do Ofício Circulado n.º 20262, de 2023-11-27, da Subdiretora geral do IR e, posteriormente, do Ofício circulado n.º 20266, de 23-02-2024, da Direção de Serviços do IRS, esclarecer o seguinte:

"O n.º 6 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, consagra uma suspensão da contagem do prazo de reinvestimento previsto na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, durante o período de dois anos, com efeitos a 01.01.2020, pelo que o referido prazo ficou suspenso entre o dia 01.01.2020 e o dia 01.01.2022 (conforme alínea c) do artigo 279.º do Código Civil), voltando a correr a partir do dia 02.01.2022, inclusive. (...)

Considerando que a suspensão do prazo para o reinvestimento previsto no artigo 10.º do Código do IRS, está intimamente relacionada com a dificuldade sentida pelos sujeitos passivos, quando da pandemia da doença Covid-19, em cumprir com os prazos de reinvestimento, em especial devido aos períodos de confinamento, e que tal dificuldade terá sido sentida, não só por quem pretendia proceder ao reinvestimento na aquisição de um imóvel, como por quem, tendo já procedido ao reinvestimento, tenha optado por construir, ampliar ou melhorar um imóvel, entende-se que deve considerar-se igualmente suspenso, por via do n.º 6 do artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, o prazo para afetar o imóvel à habitação do sujeito passivo ou do seu agregado familiar nos termos do n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, nas situações em que tal suspensão se evidencie aplicável."

6. Deste modo, e apesar do terreno para construção ter sido adquirido em período de suspensão do prazo de reinvestimento, o prazo de 24 meses previsto no artigo 10.º, n.º 5, al. b), do Código do IRS iniciou-se em 02-01-2022, tendo terminado em 02-01-2024. Consequentemente, não pode o requerente considerar a aquisição do terreno de construção em XX-XX-2024 como reinvestimento, para efeitos de exclusão de tributação por reinvestimento, prevista n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, por falta de verificação do requisito temporal.