

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Reinvestimento na construção de HPP - Suspensão do prazo concedida pela Lei Mais Habitação
Processo:	28055, com despacho de 2025-06-06, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à aplicação da alínea b) do n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, ao reinvestimento de mais-valias na construção de Habitação Própria Permanente. Esclarece o seguinte: - Em junho de 2021, vendeu o imóvel que constituía a sua Habitação Própria Permanente, tendo declarado em sede de IRS a intenção de reinvestir o montante de XXX.XXX,XX na construção de uma nova habitação com a mesma finalidade; - No entanto, o processo de licenciamento sofreu atrasos administrativos significativos, tendo sido diferido pelo município apenas em junho de 2024; - O terreno onde se realizará a construção foi adquirido por doação em março de 2023, apenas após a aprovação do Pedido de Informação Prévia (PIP); - À data da presente comunicação, o montante destinado ao reinvestimento encontra-se aplicado e será reportado na declaração de IRS referente ao ano de 2024. - A previsão de conclusão da obra e a obtenção da licença de utilização está prevista para o final de junho de 2025.

INFORMAÇÃO

1. De acordo com o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS (na redação em vigor a junho/2021), 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:

- O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido, designadamente, na aquisição da propriedade de outro imóvel, exclusivamente com o mesmo destino (HPP) 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 seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; e
- 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 n.º 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 ou das alterações 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. Ora, de acordo com o disposto nas normas legais supra citadas, uma das condições cumulativas para beneficiar da exclusão de tributação aqui em causa é, de facto, o cumprimento do prazo de 36 meses contado da data da realização.

4. Sucede que a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, que aprovou um conjunto de medidas excecionais em matéria de habitação, veio estabelecer uma suspensão do referido prazo no n.º 6 do artigo 50.º, sob a epígrafe "Disposições Transitórias", nos seguintes termos:

"6 - 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. Ora, a referida norma tem aplicação ao caso em apreço.

6. Como tal, tendo a alienação do imóvel ocorrido em junho de 2021 e atendendo à suspensão legal do prazo para a concretização do reinvestimento, verifica-se que o sujeito passivo beneficia do prazo de suspensão compreendido entre junho de 2021 e dezembro de 2021.

7. Assim, nos termos do previsto na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do Código de IRS, o prazo de 36 meses para concretização do reinvestimento teve o seu terminus, no presente caso, em dezembro de 2024, data até à qual seria possível ao Requerente concretizar o reinvestimento.

8. Por último, para efeitos da alínea b) do n.º 6 do artigo 10.º do Código de IRS, o sujeito passivo terá de requerer a inscrição da matriz do imóvel até dezembro de 2025 e afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado familiar até dezembro de 2026.

9. 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.