

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Improrrogabilidade dos prazos previstos na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS

Processo: 28186, com despacho de 2026-03-20, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: O requerente solicita informação vinculativa sobre a possibilidade de prorrogação do prazo previsto na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS para reinvestimento dos ganhos obtidos pela alienação de imóvel destinado a habitação própria e permanente em terreno para construção de imóvel e respetiva construção de imóvel com o mesmo destino.

FACTOS:

O requerente refere que em xx-xx-2020 adquiriu um terreno para construção, com a finalidade de nele construir a sua habitação própria e permanente e, em xx-xx-2022 alienou o imóvel que era a sua habitação própria e permanente.

Aquando da entrega da declaração modelo 3 manifestou a intenção de proceder ao reinvestimento.

O referido terreno foi adquirido com alvará de loteamento e, após, a conclusão do projeto de arquitetura, deu entrada na Câmara Municipal de XXX, em xx-xx-2022 do pedido para o licenciamento de obras de edificação. No entanto, devido a vários constrangimentos, só em xx-xx-2024, foi dado parecer favorável ao projeto.

Em suma, refere o requerente, que desde a data de aquisição até à data de aprovação do projeto de arquitetura decorreram exatamente xx meses para resolução dos constrangimentos, que se tornaram um manifesto impedimento impeditivo de cumprimento do prazo que a lei confere para comprovar a intenção de proceder ao reinvestimento, ou seja, à construção de um imóvel, uma vez que, para perfazer o período estatuído no Código do IRS (36 meses após a alienação) apenas restavam 2 meses. De acordo com o disposto no artigo 10.º do Código do IRS o prazo terminaria em xx-xx-2025.

Em face do exposto, o requerente solicita a prorrogação do prazo de reinvestimento previsto no artigo 10.º do Código do IRS, pelo período que decorreu para resolver o constrangimento, perante o qual foi fortemente lesado e que impediu de realizar a construção atempadamente, ou seja, solicita a alteração do prazo limite posterior contado da data da realização prevista na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, de xx-xx-2025 para xx-xx-2027.

INFORMAÇÃO:

1 - Em matéria de reinvestimento, estabelece o n.º 5 do artigo 10.º 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:

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;

(...)"

2 - Ou seja, tendo o requerente procedido à aquisição do terreno para construção anteriormente à data da alienação do imóvel destinado a habitação própria e permanente, a lei confere-lhe o prazo de 24 meses entre a compra e a alienação, o que na presente situação foi cumprido porquanto, entre a aquisição e a alienação decorreram menos de 24 meses.

3 - No caso, tratando-se da aquisição de um terreno para construção e respetiva construção, a lei estabelece, ainda, o prazo de 36 meses, contados da data da realização, ou seja, da alienação do imóvel, para reinvestir na construção do imóvel destinado a habitação própria e permanente.

4 - Este prazo de 36 meses para efetuar a construção, previsto na parte final da alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS não é suscetível de prorrogação, inexistindo suporte legal para a respetiva concessão.

5 - Assim, constituindo o prazo para efetuar o reinvestimento um dos pressupostos de que depende o direito à exclusão de tributação, implicando o não cumprimento do mesmo a extinção do respetivo direito material, não goza o mesmo prazo da possibilidade de poder ser prorrogado.

6 - Nesta conformidade, no caso em que o valor de realização, obtido em xx de 2022, não seja reinvestido no prazo de 36 meses na construção de imóvel e, não existindo suporte legal para a prorrogação do prazo em causa, não poderá beneficiar da exclusão de tributação consagrada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, por não se encontrarem reunidos todos os requisitos estabelecidos para o efeito.