

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: VENDA DE HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE - PRAZO DE 36 MESES PARA REINVESTIR.

Processo: 28910, com despacho de 2026-02-27, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Vem o requerente, XXXXXXXXXXXX, com o número de identificação fiscal (NIF) XXXXXXXXXXXX, solicitar parecer vinculativo relativo à seguinte situação:

- Em XXXXX de 20XX vendeu a residência familiar localizada em XXXXXX, com o intuito de adquirir uma nova habitação própria e permanente, mais ajustada à estrutura e necessidades da família.
- Com o resultado da venda do imóvel aplicou parte do valor na amortização do empréstimo bancário, ainda em dívida, e o remanescente na sinalização do contrato de compra e venda da nova habitação, ainda em construção.
- A conclusão da obra da nova habitação estava prevista para XXXXXXX de 20XX e tinha como limite o mês de XXXXX de 20XX - data limite para reinvestimento das mais-valias da venda de XXXXXX de 20XX.
- Todo o valor da mais-valia, bem como poupanças financeiras familiares, foram aplicados na compra da nova casa.
- Chegados ao final de XXXXXX de 20XX, a obra ainda não tinha sido concluída - excedendo XXXXXX de 20XX (data prevista para a conclusão), e XXXXX de 20XX (data limite para o reinvestimento das mais-valias - 36 meses).
- Não foi possível, assim, realizar a escritura da nova casa dentro dos 36 meses legais para efeitos de reinvestimento das mais-valias.
- A Promotora Imobiliária alegou atraso nas obras, licenças, vistorias, etc...
- A única hipótese que existia para antecipar a escritura seria a utilização de fundos próprios. Ora, essa situação não foi possível pois, infelizmente, teriam de recorrer a crédito bancário.

Questão:

Existe a possibilidade de estender o prazo dos 36 meses previstos na lei? Se sim, qual é a exceção? Nós não conseguimos controlar e evitar este atraso. Os pressupostos da compra da nova casa previam a sua conclusão em XXXXXXX de 20XX. Nunca pensámos que fosse excedido o prazo limite para reinvestimento das mais-valias. O que podemos fazer?

FACTOS

Consultada a base de dados da Autoridade Tributária e Aduaneira obtiveram-se os seguintes elementos:

- a) O requerente alienou, em 20XX/XX/XX, o artigo urbano XXXX, fração X, da freguesia XXXXXX, pelo valor de €XXXXXXXXXX.
- b) O requerente adquiriu, em 20XX/XX/XX, o artigo urbano XXXX, fração X, da freguesia XXXXXX, pelo valor de €XXXXXXXXXX.

INFORMAÇÃO

1. Dispõe 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;
- 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;
- f) (Revogada.)";

2. Acrescenta o n.º 6, no que aqui importa, que "não haverá lugar ao benefício referido no número anterior quando:

- a) Tratando-se de reinvestimento na aquisição de outro imóvel, o adquirente o não afete à sua habitação ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento;
- b) Nos demais casos, o adquirente não requeira a inscrição na matriz do imóvel ou das alterações 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";

3. Por conseguinte, atento o caso em concreto, transmitido o imóvel que antes era a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, a exclusão de tributação prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS só operaria caso, cumpridos os demais pressupostos, o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel antes transmitido, fosse reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel no período que mediou entre os 24 meses anteriores, e os 36 meses posteriores, à data da respetiva transmissão;

4. Mais deve ser esclarecido que, adquirido esse imóvel, o sujeito passivo e o seu agregado familiar teriam de o afetar à sua habitação própria e permanente no prazo máximo de doze meses após a compra;

5. Note-se também, porque relevante, que a norma que estipula os 36 meses após a data da realização não prevê, em nenhuma circunstância, o aumento desse período, sendo, para todos os efeitos, um prazo perentório;

6. Consequentemente, tendo o requerente transmitido o imóvel que era a sua habitação própria e permanente em 20XX/XX/XX, o mesmo teria de ter adquirido imóvel destino de reinvestimento até à data de 20XX/XX/XX, coisa que não aconteceu, porquanto só o

veio a adquirir em 20XX/XX/XX (cerca de três meses depois);

7. Desse modo, é de concluir que o mesmo não reúne todas as condições para poder beneficiar da exclusão de tributação prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, relativamente aos ganhos obtidos com a transmissão ocorrida em 20XX/XX/XX.

CONCLUSÃO

No caso em apreço, e para efeitos da exclusão de tributação prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel transmitido, tinha de ter sido reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel no período que mediou entre os 24 meses anteriores, e os 36 meses posteriores, à data da respetiva transmissão.

Não tendo ocorrido tal facto, o requerente não reúne a totalidade das condições para poder beneficiar da dita exclusão de tributação, isto relativamente aos ganhos obtidos com a transmissão ocorrida em 20XX/XX/XX.