

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Sujeição a tributação dos ganhos decorrentes da alienação de imóvel destinado a HPP por não cumprimento do prazo de reinvestimento, constante da alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS
- Processo: 29506, com despacho de 2026-05-06, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Vem o requerente solicitar Informação Vinculativa sobre a possibilidade de prorrogação do prazo para reinvestimento do valor de realização decorrente da alienação de imóvel destinado a habitação própria e permanente em outro imóvel com o mesmo destino, previsto na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

Sobre este assunto já foi prestada informação ao requerente, em resposta ao seu Pedido de Informação Vinculativa n.º xxxxx, que aqui se reproduz:

"DESCRIÇÃO DOS FACTOS

1 - O requerente refere que, em xx-10-2020, vendeu um imóvel destinado à sua habitação própria e permanente, onde tinha o seu domicílio fiscal, correspondente à fração autónoma, designada pela letra "E", por 19x.000,00 €.

2 - Tal venda teve como único e exclusivo objetivo a aquisição de outro imóvel com o mesmo destino.

3 - De tal facto, deu atempadamente conhecimento à AT mediante a entrega do respetivo anexo da declaração do IRS do ano da venda.

4 - Em xx-09-2020, data anterior à referida venda, celebrou contrato-promessa de compra e venda para a aquisição de outro imóvel, aquisição na qual seriam reinvestidas as mais-valias resultantes da venda, após amortização do empréstimo contraído para a respetiva aquisição. A escritura de compra e venda seria celebrada até 31-03-2021.

5 - Este contrato-promessa teve por objeto a fração autónoma designada pela Letra "A", pelo valor de 39x.000,00 €. Entregou a título de sinal e princípio de pagamento a quantia de 5.000,00 €, sendo que o remanescente do valor em dívida seria pago no ato da escritura, quer com recurso a capitais próprios, quer, maioritariamente com recurso a financiamento bancário.

6 - No ato da celebração do contrato deu-se "a tradição da coisa", ou seja, o requerente tomou posse imediata do imóvel, no qual realizou benfeitorias e, para o qual alterou o respetivo domicílio fiscal (seu e de todo o agregado familiar).

7 - Ao contrato-promessa foram efetuados sucessivos aditamentos que visaram contemplar o reconhecimento pela promitente vendedora da realização de reparações de anomalias a expensas do requerente, bem como, a obrigação do requerente de pagamentos adicionais, a abater no valor final no ato da escritura.

8 - Malgrado o decurso do tempo, a escritura não foi efetuada até á data da apresentação do pedido (outubro/2023), por factos não imputáveis ao requerente. O imóvel prometido vender, apesar de estar nas mãos do requerente, foi objeto de apreensão judicial em processo penal, o qual se encontra em segredo de justiça, não sendo o requerente, parte nos autos.

9 - Tais factos atrasaram o pedido de Licença de Utilização, tendo os promitentes-compradores, por entendimento com a promitente-vendedora custeado todos os custos finais de projeto de obra exterior, tendo em vista a obtenção da referida licença junto da Câmara Municipal respetiva.

10 - O somatório de tais encargos sempre foi encarado pelo requerente como reinvestimento das mais-valias obtidas com a venda, porquanto documentadas.

11 - Assim, face à factualidade exposta, volvidos que são 36 meses, o requerente não consegue realizar a escritura para poder reinvestir o produto da realização do imóvel alienado em xx-10-2020, o que o prejudica.

12 - Considerando o exposto, o requerente questiona da possibilidade de lhe ser concedido o afastamento definitivo do pagamento das mais-valias, com carácter extraordinário, ou, caso tal não se entenda, lhe seja concedida a prorrogação do prazo legal para reinvestimento das mais-valias, com carácter extraordinário, reportado à data da celebração da escritura de compra e venda.

ENQUADRAMENTO JURÍDICO-TRIBUTÁRIO

13 - A Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, aprovou um conjunto de medidas no âmbito da habitação, que compõem o Programa Mais habitação, tendo procedido a alterações legislativas com impacto no IRS.

14 - A fim de esclarecer as alterações legislativas com impacto no IRS, designadamente, no âmbito da Categoria G - Mais-valias, a AT publicou o Ofício-Circulado n.º 20262/2023, de 27 de novembro, e o Ofício-Circulado n.º 20266/2024, de 23 de fevereiro.

15 - Uma dessas medidas consta do n.º 6 do artigo 50.º do referido diploma legal e consubstancia-se na suspensão da 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 efeito a 1 de janeiro de 2020.

16 - Assim, esclarece o Ponto III do Ofício-Circulado n.º 20262/2023, de 27 de novembro, que, no âmbito desta norma, ao prazo de reinvestimento previsto na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, é aplicada uma suspensão na respetiva contagem, 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, voltando a correr a partir do dia 02-01-2022, inclusive.

17 - Considerando que o requerente alienou o seu imóvel destinado a habitação própria e permanente em xx-10-2020, data em que a contagem do prazo de reinvestimento se encontrava suspensa, o prazo para reinvestimento só começou a correr em 02-01-2022.

18 - Do exposto resulta que o requerente, dispõe, assim, do prazo de 36 meses a partir desta data (02-01-2022) para efetuar o reinvestimento na aquisição de outro imóvel destinado a habitação própria e permanente, a qual só se consuma, de facto, com a realização da escritura pública de compra e venda.

19 - Relativamente ao montante objeto de reinvestimento não se pode efetuar qualquer apreciação, porquanto não foram apresentados os documentos comprovativos."

INFORMAÇÃO

1 - Perante a informação recebida, designadamente, a constante do ponto 19 supra transcrito, o requerente vem, agora, apresentar documentos comprovativos dos montantes suportados com o imóvel, que ascendem a xxx.xxx,xx€, os quais, entende deverem ser tidos em conta no cálculo da mais-valia.

2 - Refere, ainda, que até à data ainda não conseguiu realizar a escritura e reafirma que se encontra lesado por facto que não lhe é imputável pelo que, tendo em conta tudo o que foi alegado, solicita: i) lhe seja concedido o afastamento definitivo do pagamento das mais-valias, com carácter extraordinário ou, caso assim se não entenda; ii) lhe seja concedida a prorrogação do prazo legal para reinvestimento das mais valias, com carácter extraordinário, reportado à data da celebração da escritura de compra e venda.

3 - Analisando o referido, importa reafirmar o entendimento constante, essencialmente, dos pontos 17 e 18 da informação anterior, no sentido de que:

Considerando que o requerente alienou o seu imóvel destinado a habitação própria e permanente em xx-10-2020, data em que a contagem do prazo de reinvestimento se encontrava suspensa, o prazo para reinvestimento só começou a correr em 02-01-2022.

Do exposto resulta que o requerente, dispõe, assim, do prazo de 36 meses a partir desta data (02-01-2022) para efetuar o reinvestimento na aquisição de outro imóvel destinado a habitação própria e permanente, a qual só se consuma, de facto, com a realização da escritura pública de compra e venda.

4 - Constituindo o prazo para efetuar o reinvestimento um dos pressupostos de que depende o direito à exclusão de tributação, o não cumprimento do mesmo implica a extinção do respetivo direito material, não gozando o mesmo prazo da possibilidade de poder ser prorrogado, por inexistência de suporte legal para tal.

5 - Assim sendo, verificando-se que à data da apresentação do presente pedido já foi ultrapassado o prazo para efetuar o reinvestimento, o qual só se consumaria com a celebração da escritura de compra e venda, e esta ainda não foi realizada, não se encontram preenchidos os pressupostos estabelecidos no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, designadamente, o pressuposto constante da alínea b), que permitam excluir de tributação os ganhos obtidos com a alienação, em xx-10-2020, do imóvel que constituía a habitação própria e permanente do requerente, pelo que os mesmos encontram-se sujeitos a tributação.