

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	CIRS
Artigo:	10.º
Assunto:	Reinvestimento na construção de imóvel em França
Processo:	1352/18, com despacho concordante da Diretora de Serviços do IRS, de 2018-06-19

Pretende o requerente saber se poderá beneficiar de isenção de tributação em mais-valias, uma vez que vai reinvestir em habitação própria permanente, através de construção de imóvel, em terreno já existente, ainda que essa habitação seja em França.

A ser o caso, quais os prazos para realização dessas obras; quais as provas necessárias a apresentar, em que prazos, e através de declaração própria; quando pode/deve alterar a sua residência em Portugal; e, no caso de não poder beneficiar da dita isenção, qual o valor a pagar de Mais-Valias.

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, 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:
 - 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;
 - 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 o artigo 57.º, número 4, alíneas a) e b), do Código acima referido que os sujeitos passivos deverão mencionar a intenção de efetuar o reinvestimento na declaração do ano de realização da mais-valia (ano da venda), indicando na mesma e nas declarações dos anos seguintes, os investimentos efetuados e comprovar, quando solicitado, a afetação do imóvel à sua habitação permanente ou do seu agregado familiar, quando o reinvestimento seja efetuado em imóvel situado no território de outro Estado membro da União Europeia ou do espaço económico europeu, através de declaração emitida por entidade oficial do outro Estado.
3. Salienta-se que, para efeitos de reinvestimento na construção, terá, de acordo com o disposto na b), n.º 6, do artigo 10.º do CIRS, que requerer a inscrição do imóvel na matriz até decorridos 48 meses desde a data de realização e afetar o imóvel à habitação própria e permanente, até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização.
4. Assim, para os efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º e n.º 4 do artigo 57.º, ambos do CIRS, deverá ser emitido documento pela entidade oficial, com competência para o efeito, que permita, inequivocamente, comprovar a construção do imóvel e os valores com o mesmo despendido, a sua identificação, e bem assim, a sua concreta afetação à habitação própria e permanente.
5. Nesta conformidade, poderá o sujeito passivo beneficiar da exclusão tributária consagrada no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, desde que, se encontrem reunidos, cumulativamente, todos os requisitos acima referidos, bem como, no que se refere à residência e à data da alienação, que o imóvel a alienar, nessa data, constitua a habitação própria e permanente/domicílio fiscal do sujeito passivo.
6. Por último, e no que se refere ao apuramento de uma, eventual, mais-valia a pagar, a mesma será apurada, automaticamente, não servindo, por isso, a presente informação vinculativa para os efeitos de apuramento da mesma, mas apenas para enquadramento da situação tributária em causa.