

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 10.º
Assunto: Mais-Valias Imobiliárias - Reinvestimento
Processo: 2055/2018, com despacho concordante da Subdiretora Geral do IR, de 2018-06-29

Conteúdo: Pretende o requerente informação quanto à eventual tributação em mais-valias caso altere a sua residência para uma moradia que possui desde 1989, que posteriormente alienará, e que nos 3 anos seguintes pretende reinvestir o valor da alienação da mesma.

Pretende ainda saber, se existe uma lei que estabeleça algum período de permanência de residência fiscal, como habitação própria e permanente na moradia que pretende alienar.

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, poderão ser 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 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. Ora, a verificar-se que se encontram reunidos cumulativamente os seguintes requisitos:

- as operações efetuadas não consubstanciam uma atividade comercial de

compra e venda de bens imóveis, tributada no âmbito da categoria B do CIRS;

- o imóvel a alienar se encontra efetivamente afeto à habitação própria e permanente do sujeito passivo, atendendo ao conceito de residência permanente que se entende como correspondendo ao local onde se tem centrada a vida doméstica com estabilidade e por forma duradoura, o local onde se pernoita, se tomam as refeições, se recebem familiares e amigos, onde, em suma, se tem constituído o lar com todo o ritual e laços que lhe estão associados e lhe são próprios. E são traços constitutivos e indispensáveis da residência permanente, a habitualidade, a estabilidade e a circunstância de constituir o centro da organização da vida doméstica;
- o mesmo corresponde ao domicílio fiscal do sujeito passivo à data da alienação; e
- adquira um novo imóvel, com o mesmo destino, sem recurso ao crédito, nos prazos legalmente estabelecidos e o afete efetivamente a esse destino,

Pode beneficiar da exclusão tributária consagrada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.