

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: CIRS
Artigo: 10.º
Assunto: Regime de Reinvestimento – Liquidação de empréstimo contraído para aquisição de imóvel.
Processo: 827/2019, sancionado por despacho da Diretora de Serviços do IRS, de 2019-04-12

Conteúdo: Pretende o requerente, não residente em território português, que lhe seja prestada informação vinculativa sobre se, para efeitos de aplicação do regime de reinvestimento, é dedutível ao valor de realização o valor despendido, um mês antes da escritura de venda, na liquidação de empréstimo contraído para aquisição de imóvel alienado e que esteve afeto à sua habitação permanente.

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, podem 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. Resulta da norma antes referida, que é condição para a aplicação do regime de exclusão de tributação na mesma prevista, que o imóvel alienado esteja afeto a habitação permanente do sujeito passivo/agregado ou seja que a mesma corresponda ao respetivo domicílio fiscal.
3. Assim, atendendo tratar-se de um sujeito passivo não residente, à data da alienação, o imóvel não constituía a sua habitação própria e permanente/domicílio fiscal, não lhe sendo, assim aplicável, o regime previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS e, conseqüentemente, a mais-valia decorrente dessa alienação será objeto de tributação nos termos gerais.
4. Por último, esclarece-se que, ainda que o regime fosse aplicável, os valores das amortizações do empréstimo não poderiam ser abatidos ao valor de realização, uma vez que nessa data já não se encontrava qualquer capital em dívida.