

ID: 92371760

20-04-2021

ANÁLISE
DA OCC

JÚLIO WILSON
Consultor da Ordem dos
Contabilistas Certificados
comunicacao@occ.pt

Reinvestimento - Impacto na tributação de mais-valias de imóveis

A campanha do Imposto sobre o Rendimento das pessoas Singulares (IRS), referente aos rendimentos auferidos durante o ano transato, teve o seu início a 1 de abril e prolonga-se até 30 de junho de 2021.

Os incrementos patrimoniais constituem uma das categorias de rendimentos definidas no Código do IRS, onde se incluem os ganhos gerados pela venda de imóveis pertencentes ao património particular dos sujeitos passivos do imposto.

As mais-valias, quando provenientes da alienação onerosa de imóveis destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo, ou do seu agregado familiar, podem ser excluídas de tributação.

Para se beneficiar da exclusão de tributação é condição essencial que o imóvel alienado esteja afeto à habitação permanente do sujeito passivo/agregado (correspondendo ao respetivo domicílio fiscal), devendo o produto da alienação (valor de realização) ser utilizado na aquisição da propriedade



Bruno Colaço

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.

É necessário que o reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à venda da antiga, contando-se este prazo desde a data da venda (transferência do direito de propriedade).

No caso de reinvestimento na aquisição de outro imóvel, se este não for afeto à habitação permanente até decorridos 12 meses, a exclusão fica sem efeito.

No caso de reinvestimento na aquisição de terreno para construção de imóvel e/ou respetiva construção ou ampliação ou melhoramento de outro imóvel, fica igualmente sem efeito a exclusão de tributação caso o sujeito passivo 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. As obras de construção/ampliação devem es-

tar devidamente comprovadas com documentos emitidos sob a forma legal, que de uma forma inequívoca se mostrem relacionadas com o imóvel.

Alternativamente, e para os contribuintes em situação de reforma, ou com mais de 65 anos de

idade, o valor de realização pode ser reinvestido na aquisição de um contrato de seguro, numa adesão individual a um fundo de pensões aberto ou na contribuição para o regime público de capitalização. Neste caso, fica sem efeito a exclusão de tributação se o reinvestimento não for efetuado no prazo de seis meses contados da data de realização, ou se, em qualquer ano, o valor das prestações recebidas ultrapassar o montante máximo anual igual a 7,5% do valor investido.

Caso se identifique que não estão reunidos os pressupostos para a exclusão de tributação, sugere-se apresentar uma declaração de substituição referente ao ano da alienação, retirando os valores declarados com a intenção de reinvestimento, por forma a parar a contagem dos juros compensatórios.

Importa destacar que, se para aquisição do imóvel vendido, se recorreu a empréstimo bancário, o montante que ainda esteja em dívida e que seja pago aquando da venda – a efetuar-se no espaço de tempo estritamente necessário para o efeito, segundo entendimento da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) – será deduzido a esse valor de venda. É entendimento da AT que esta faculdade, ou seja, a consideração da liquidação de empréstimos como valor a deduzir ao valor de realização, não é extensível às situações de construção de imóveis.

Se apenas for reinvestido parte do valor de realização, então a exclusão da tributação da mais-valia será apenas parcial e na proporção do valor reinvestido. ■

Se apenas for reinvestido parte do valor de realização, então a exclusão da tributação da mais-valia será apenas parcial e na proporção do valor reinvestido.