



RUI TRINDADE

Consultor da Ordem dos Contabilistas  
Certificados (OCC)  
comunicacao@occ.pt

## IRS - Mais-valias imobiliárias (não reinvestimento total ou parcial)

O IRS tem sofrido alterações que influenciam o tratamento de mais-valias imobiliárias auferidas por residentes para efeitos fiscais em Portugal. Uma das áreas que muita preocupação gera aos contribuintes é a interpretação e aplicação do regime de mais-valias imobiliárias com benefícios fiscais associados ao reinvestimento do produto da alienação de imóveis destinados a Habitação Própria e Permanente (HPP) em nova HPP. O presente artigo visa recordar algumas nuances práticas da Lei do Mais Habitação (Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro) que previu, entre outras medidas, a suspensão do prazo de reinvestimento na venda de imóveis que eram HPP. A referida Lei continha, no n.º 6 do artigo 50.º, uma norma transitória que determinou a suspensão do prazo de reinvestimento do valor de realização resultante da alienação de imóveis destinados a HPP, nos termos da alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS. Esta suspensão vigorou por um período de dois anos, com efeitos a 1 de janeiro de 2020, retomando a contagem do prazo a partir de 2 de janeiro de 2022.

A exclusão de tributação apenas se aplica, entre outros critérios, quando o imóvel alienado seja, à data da venda, a HPP do sujeito passivo ou do agregado familiar e o valor de realização, deduzido da amortização de empréstimo, seja reinvestido na aquisição de outro imóvel com a mesma afetação (destinado a HPP). A norma fiscal determina que o reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização, sendo obrigatório que o sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento com a indicação do montante a reinvestir na Modelo 3 no ano da alienação (Quadro 5A do Anexo G).

Como referido, com a Lei do Mais Habitação, o prazo para o reinvestimento de valores de realização provenientes da alienação de HPP ficou suspenso durante dois anos, com efeitos a 01/01/2020. Por exemplo, um contribuinte que tenha alienado a sua HPP em 2020, enquanto o prazo estava suspenso, considera-se que:

- O prazo do reinvestimento nos 24 meses anteriores, deve ser contado desde 31/12/2019, 24 meses para trás, ou seja, 01/01/2018 a 31/12/2019; e
- O prazo de 36 meses posteriores, começará a sua contagem a

partir de 02/01/2022, pelo que terminaria no final de dezembro de 2024.

Por outro lado, os contribuintes que alienaram a sua HPP em 2022 já não beneficiam desta norma no caso de reinvestimento posterior, pelo que teriam até ao final de 2025 para o concretizar. Face ao efeito desta suspensão do prazo de reinvestimento, o ano de 2024 foi o último para contribuintes que alienaram a sua HPP em 2019, 2020 ou 2021 poderem reinvestir o valor de realização, deduzido da amortização do empréstimo, noutra HPP.

É neste enquadramento que a AT desencadeou procedimentos de controlo e de liquidação adicional das declarações de IRS dos anos de 2019, 2020 e 2021, nos casos em que o reinvestimento declarado não se concretizou, total ou parcialmente, ou não foi devidamente declarado na Modelo 3 em nenhum dos anos em que poderia ter ocorrido (considerando a suspensão do prazo de reinvestimento da Lei do Mais Habitação).

No caso em que a intenção de reinvestimento foi declarada, mas efetivamente não ocorreu (total ou parcialmente) os contribuintes devem pagar as notas de liquidação recebidas, visto que não cumpriram as regras do regime do reinvestimento. Nos casos em que a mesma ocorreu, mas, por alguma razão, não foi incluída na Modelo 3 nos anos corretos, por lapso dos contribuintes, sistematizamos alguns procedimentos que podem ser seguidos para regularizar a situação.

### Procedimentos para regularizar a situação

Verificando-se que existe reinvestimento efetivo dentro dos prazos legais alargados, mas não declarado na Modelo 3, o procedimento sugerido consiste em substituir a declaração Modelo 3 do ano em que o reinvestimento foi concretizado, e não do ano da alienação do bem. Nessa substituição, no caso de um contribuinte que pode beneficiar da suspensão de prazo referida, este deve assinalar, na folha de rosto da Modelo 3, o campo 07 do Quadro 13, que se refere ao uso dos prazos especiais decorrentes da suspensão da contagem do prazo para reinvestimento. Paralelamente, no Quadro 5 do Anexo G, devem ser declarados os valores reinvestidos, utilizando os campos específicos

conforme aplicável aos valores reinvestidos no prazo alargado ou após os 36 meses da alienação.

Após submetida a declaração de substituição, em princípio, a AT procederá à reliquidação oficiosa da declaração do ano da alienação. Este passo é crucial para assegurar que a tributação das mais-valias é efetuada de forma consistente com a nova informação declarada sobre o reinvestimento. Nos casos em que o contribuinte não beneficia efetivamente do regime de suspensão de prazo (por exemplo, quando o reinvestimento foi concretizado no próprio ano da alienação e não no prazo alargado), recomendam-se duas ações complementares:

- a substituição da Modelo 3 do ano do reinvestimento, preenchendo adequadamente os campos relevantes;
- a apresentação de um pedido de aceitação da concretização do reinvestimento no e-Balcão da AT, indicando que foi entregue a declaração de substituição para o ano do reinvestimento, o que pode facilitar a validação do procedimento pela AT.

Apesar das orientações acima, pode ocorrer que a AT não liquide as declarações de substituição entregues e a liquidação adicional do IRS do ano da alienação se mantenha em vigor, nomeadamente para os anos de 2022 e anteriores. Nestas situações, recomendamos a apresentação dos meios de reação usuais: revisão oficiosa ou reclamação graciosa (consoante os prazos). De referir que é tão

importante declarar no ano da venda da HPP a alienação do imóvel como declarar e identificar o imóvel no ano do reinvestimento (ainda que possam acontecer no mesmo ano). Caso contrário, a AT liquidará o IRS do ano da alienação da HPP após terminado o prazo para efetuar o reinvestimento, acrescido de juros de mora.

Em suma, sempre que o reinvestimento ocorra no próprio ano da alienação, nos 24 meses anteriores ou nos 36 meses posteriores, deve o contribuinte declarar esse facto no Anexo G da Modelo 3 do ano em que o reinvestimento é concretizado. O correto e atempado preenchimento da Modelo 3 é essencial para assegurar a aplicação do regime de exclusão de tributação das mais-valias imobiliárias e evitar liquidações adicionais, juros e procedimentos de reclamação junto da AT.

