

ANÁLISE
DA OCC

ANA CRISTINA SILVA
Consultora da Ordem dos
Contabilistas Certificados
comunicacao@occ.pt

IRS – O benefício do reinvestimento na categoria G

Quando ocorre a venda de um imóvel que pertence ao património particular de uma pessoa singular, há sempre obrigação declarativa em IRS, mesmo que o contribuinte seja não residente fiscal.

Se é obtida uma mais-valia, então haverá tributação em IRS, exceto no caso em que tal mais-valia é relativa a prédios rústicos ou urbanos, que tenham sido adquiridos, a título oneroso ou gratuito, antes de 1 de janeiro de 1989. Não se aplica esta exclusão de tributação a mais-valias obtidas com a venda de terrenos para construção.

A mais-valia obtida é considerada em 50% para efeitos de englobamento com os rendimentos de outras categorias. Se a pessoa que obteve a mais-valia não é residente fiscal, toda a mais-valia obtida (100%) é tributada e, embora se

mantenha a obrigação declarativa, a tributação ocorre a uma taxa autónoma de 28%. No caso de residentes fiscais, o valor que resulta do englobamento com os restantes rendimentos fica sujeito às taxas gerais de IRS, ou seja, em função do escalão dos rendimentos em que o contribuinte se insere.

Lei de Reforma do IRS

O benefício da exclusão da tributação da mais-valia obtida por reinvestimento na aquisição ou construção de outro imóvel só se aplica quando está em causa habitação própria permanente. Além de o imóvel vendido ter de ser a habitação própria e permanente do contribuinte, o imóvel no qual se irá concretizar o reinvestimento também terá de ser afeto à mesma função.

O reinvestimento pode realizar-

se na aquisição da propriedade de nova habitação, de terreno para construção de imóvel e/ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel com esse destino. Com a Lei de Reforma do IRS passou a aceitar-se, para efeitos de reinvestimento, que o terreno ou habitação em que se concretiza o

reinvestimento se situe 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.

Pelas normas do Código do IRS, o reinvestimento pode ocorrer num período que vai desde 24 meses antes da venda do imóvel que gera mais-valias e até 36 meses após tal venda.

Se é adquirida nova habitação, então o contribuinte tem um prazo de 12 meses contados dessa aquisição para o tornar seu domicílio fiscal ou do seu agregado familiar. Se o reinvestimento envolver aquisição de terreno e/ou construção de imóvel ou ampliação ou obras de melhoramento em imóvel já detido pelo contribuinte, há um prazo para inscrição na matriz do imóvel que servirá de habitação ou das alterações decorrentes das obras, que é de 48 meses contados desde a data da venda. Há também o prazo para afetar o imóvel à sua habitação permanente até ao fim do quinto ano seguinte ao da data da venda.

Depois de serem dados esclarecimentos de quando reinvestir, cumpre-nos agora clarificar as condições do apuramento do valor a reinvestir.

O que tem de ser reinvestido para que haja total exclusão da tributação da mais-valia obtida é o valor de realização, isto é, o valor monetário obtido do comprador para remunerar a venda. Se, para aquisição da habitação agora vendida, se recorreu a empréstimo bancário ainda não totalmente amortizado à data da venda, ao valor de realização permite-se abater o valor entregue ao banco para amortizar tal empréstimo. O valor remanescente terá de ser utilizado nas operações sobre imóveis já referidas. Se apenas for reinvestido parte desse valor, então a exclusão da tributação da mais-valia será apenas parcial e na proporção do valor reinvestido. ■

Se é obtida
uma mais-
valia, então
haverá
tributação em
IRS.