

ANÁLISE
DA OCC

**ELSA MARVANEJO
DA COSTA**
consultora da Ordem dos
Contabilistas Certificados

Regime do reinvestimento em sede de IRS

O Orçamento do Estado para 2019¹, recentemente publicado, introduziu algumas alterações ao regime do reinvestimento de mais-valias imobiliárias obtidas em sede de IRS.

Em termos genéricos, este regime caracteriza-se pela exclusão de tributação dos ganhos obtidos na alienação onerosa do imóvel, habitação própria e permanente do sujeito passivo, desde que o produto da alienação seja utilizado na aquisição de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino, no prazo e condições estabelecidas para o efeito.

Até aqui apenas era possível concretizar o reinvestimento na aquisição de outra habitação, de terreno para a construção de imóvel e ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel com o mesmo destino, ou seja habitação própria e permanente do sujeito passivo e do seu agregado familiar. A partir de 1 de janeiro de 2019 passa a ser possível a aplicação do valor a reinvestir, ou seja, o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, noutros fins.

A mais-valia obtida na alienação de habitação própria e permanente será excluída de tributação desde que o sujeito passivo ou o respetivo cônjuge na data da operação de venda tenha pelo menos 65 anos e se encontre em situação de reforma, desde que o valor do reinvestimento seja utilizado:

- Na aquisição de um contrato de seguro ou de uma adesão individual a um fundo de pensões aberto (e estes visem, exclusivamente, proporcionar ao adquirente ou ao respetivo cônjuge, uma prestação regular periódica, de montante máximo anual igual a 7,5% do valor investido), ou ainda para contribuição para o regime público de capitalização;

- Esta aplicação seja efetuada nos seis meses posteriores contados da data de venda do imóvel gerador das mais-valias; 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.

Alarga-se, assim, o leque de possibilidades de aplicação do valor da venda do imóvel, neste caso para sujeitos passivos reformados que reforcem as suas poupanças nos produtos identificados.

Outra das alterações introduzidas está relacionada com imóveis que tenham beneficiado de apoio não reembolsável concedido pelo Estado ou outras entidades públicas na sua aquisição, construção, reconstrução ou realização de obras de conservação de valor superior a 30 por cento do valor patrimonial tributário do imóvel para efeitos de IMI.

Caso estes imóveis sejam alienados antes do prazo de 10 anos desde a data da sua aquisição, da assinatura da declaração comprovativa da receção da obra ou do pagamento da última despesa relativa ao apoio público não reembolsável, então esta operação será objeto de algumas penalizações, face às demais.

A tributação das mais-valias obtidas na venda destes imóveis, além de nunca poder beneficiar do regime de reinvestimento (previsto para habitação própria e permanente – exclusão de tributação) ocorrerá na sua totalidade. Isto é, está previsto em sede de IRS que as mais-valias obtidas na venda de imóvel sejam tributadas em 50 por cento. Contudo, os imóveis que beneficiaram do tipo de apoio referido e forem vendidos antes do prazo estabelecido não poderão utilizar esta premissa. São também introduzidos limites da dedução de despesas aquando do cálculo da mais-valia, nomeadamente apenas aquelas que excederem o valor do benefício anteriormente obtido. ■

Até aqui apenas era possível concretizar o reinvestimento na aquisição de outra habitação, de terreno para a construção de imóvel e ou respetiva construção.

¹Aprovado pela Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro.