

# Reinvestimento em imóveis situados fora de Portugal



**ELISABETE CARDOSO**  
Consultora da OTOC  
comunicacao@otoc.pt

**C**om a alienação de um imóvel podem ser geradas mais-valias sujeitas a tributação em sede de IRS, quando, entre o valor da compra e o de venda, se realiza um ganho.

Com a carga fiscal a aumentar, cada vez mais, sobre os contribuintes, poderá ser útil saber, ou relembrar, que existe a possibilidade de optar pelo reinvestimento, não sendo tributada a mais-valia, em parte ou na totalidade, se o sujeito passivo utilizar o dinheiro da venda do imóvel onde residia para adquirir outro imóvel para sua habitação permanente.

O Código do IRS delimita negativamente os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, no caso de reinvestimento do produto da alienação em imóvel com o mesmo destino.

A exclusão de tributação destas mais-valias prende-se com o reconhecimento da proteção devida à aquisição ou melhoramento de imóveis destinados a habitação própria e permanente do contribuinte ou do seu agregado familiar. É uma exclusão tributária condicionada que opera mediante o diferimento (ou suspensão) da tributação para o termo do período dentro do qual esse reinvestimento é admissível.

São, então, excluídos da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar se no prazo de 36 meses, contados da data de realização, o valor da realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, for reinvestido:

- Na aquisição da propriedade de outro imóvel;
- Na aquisição de terreno para a construção de imóvel; ou
- na construção, ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino; para tal, é necessário que esteja situado em território português; no território de outro Estado-membro da União Europeia; ou no espaço económico europeu (EEE), desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal; ou, se nos 24 meses anteriores o valor da realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, for utilizado no pagamento da aquisição

nos termos referidos anteriormente (de imóvel para habitação e terreno para construção).

Importa referir que, do valor de realização, ou seja, do valor da venda do imóvel deve ser retirada a parte que corresponde à amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição desse imóvel vendido. A parte que se destina ao reinvestimento deve corresponder ao valor monetário que o sujeito passivo despendeu do seu próprio bolso. Se a habitação própria e permanente que foi alienada foi adquirida com recurso total a crédito, só o valor remanescente que eventualmente tenha sido recebido pelo sujeito passivo é que pode ser destinado ao reinvestimento.

## Implicações na declaração modelo 3

Todavia, existem outros prazos que se devem ter em conta se se está a pensar em reinvestir, pois se estes não vierem a ser cumpridos, o reinvestimento é desconsiderado e, consequentemente, a mais-valia será alvo de tributação de acordo com as regras do Código do IRS. Isto leva a uma substituição da declaração modelo 3 de IRS referente ao ano da alienação, retirando os valores declarados no quadro 5 do anexo G.

A substituição da declaração modelo 3 de IRS e a tributação da mais-valia irá ocorrer se acontecer o que de seguida se enumera.

- Tratando-se de reinvestimento na aquisição de outro imóvel, o adquirente não afete à sua habitação ou do seu agregado familiar até decorridos seis meses após o termo do prazo em que o reinvestimento deva ser efetuado;
- Tratando-se de reinvestimento na aquisição de terreno para construção, o adquirente não inicie, exceto por motivo imputável a entidades públicas, a construção, até decorridos seis meses após o termo do prazo em que o reinvestimento deva ser efetuado ou não requeira a inscrição do imóvel na matriz até decorridos 24 meses sobre a data de início das obras, devendo, em qualquer caso, afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado familiar até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização;
- Tratando-se de reinvestimento na construção, ampliação ou melhoramento

de imóvel, não sejam iniciadas as obras até decorridos seis meses após o termo do prazo em que o reinvestimento deva ser efetuado ou não seja requerida a inscrição do imóvel ou das alterações na matriz até decorridos 24 meses sobre a data do início das obras, devendo, em qualquer caso, afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado familiar até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização.

## Reinvestir em caso de emigração

O pressuposto em que assenta a exclusão tributária impõe que no âmbito do património do sujeito passivo ou respetivo agregado familiar, haja uma identidade funcional entre o imóvel transmitido e o adquirido com o valor da realização, dependendo da verificação das condições anteriormente referidas.

O imóvel (vendido) e o outro imóvel (adquirido) têm de desempenhar função idêntica: habitação própria e permanente do sujeito passivo ou respetivo agregado familiar.

O CIRIS não determina qualquer prazo mínimo para que o imóvel alienado se deva manter como habitação própria e permanente do alienante nem prazo de detenção do imóvel adquirido com o produto da realização.

Sendo assim, mesmo que o sujeito passivo tenha adquirido um imóvel que destine a sua habitação própria e permanen-

te no ano anterior e este ano se veja confrontado com uma previsível saída do país, poderá sempre alienar esse imóvel e reinvestir o produto da realização na aquisição de outra habitação própria e permanente.

O Código do IRS prevê, como já referimos, que a nova habitação do sujeito passivo ou do seu agregado familiar se situe fora de Portugal. Poderá reinvestir na aquisição de uma nova habitação própria e permanente num Estado-membro ou mesmo do espaço económico europeu (Noruega, Islândia e Liechtenstein) mas, neste último caso, só se existir intercâmbio de informações em matéria fiscal.

Quem emigrou e teve de alienar a sua habitação própria e permanente, poderá dentro das condições previstas destinar a reinvestimento o valor ou parte do valor de realização da sua antiga habitação própria e permanente, na aquisição de uma nova habitação que cumpra as mesmas funções da anterior, mesmo que a nova se situe fora de Portugal.

Como nota final, ressaltamos que o reinvestimento não se aplica à aquisição de segundas habitações nem de imóveis de férias. Destina-se a habitação própria e permanente do sujeito passivo e do seu agregado familiar e, neste conceito só se admite a existência de um imóvel para estas funções. ■

Este artigo está em conformidade com o novo Acordo Ortográfico.