



DSF Assessoria Fiscal

IRS

O regime fiscal do reinvestimento e as alterações da lei do Orçamento do Estado para 2019

Introdução

Com a publicação da lei do Orçamento do Estado para 2019, foram aprovadas duas alterações ao regime do reinvestimento do valor de realização de habitação própria e permanente, em sede de mais-valias sujeitas a IRS.

As alterações seguem sentidos contrários, isto é, uma das alterações restringe o regime de reinvestimento e outra alarga o mesmo regime.

IRS – artigo 10.º - mais valias – nova alínea d) do n.º 6 – impossibilidade de reinvestimento

O regime fiscal do reinvestimento que permite excluir da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que verificadas determinadas condições, deixa de aplicar-se aos imóveis que tenham beneficiado de apoio não reembolsável concedido pelo Estado ou outras entidades públicas para a aquisição, construção, reconstrução ou realização de obras de conservação de valor superior a 30 % do VPT do imóvel para efeitos de IMI, e sejam vendidos antes de decorridos 10 anos sobre 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 que, nos termos legais ou regulamentares, não estejam sujeitos a ónus ou regimes especiais que limitem ou condicionem a respetiva alienação.

Nestas circunstâncias, a eventual mais valia será tributada na totalidade (e não por 50%, como acontece na regra geral) por força da nova redação da alínea a) do n.º 2 do artigo 43.º do Código do IRS.



De igual forma, apenas são considerados os encargos dedutíveis na parte que exceda o valor do apoio não reembolsável recebido (novo n.º 2 do artigo 51.º do Código do IRS).

IRS – artigo 10.º - mais valias – reformulação do n.º 7 – nova possibilidade de concretização do reinvestimento

Com esta reformulação, alarga-se o âmbito do reinvestimento no caso de alienação de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que o sujeito passivo se encontre, comprovadamente, em situação de reforma, ou tenha, pelo menos, 65 anos de idade, à aquisição de um contrato de seguro ou à adesão individual a um fundo de pensões aberto, ou ainda à contribuição para o regime público de capitalização.

Para que tal seja possível, é necessário cumprir as seguintes condições:

- A aquisição do contrato de seguro, a adesão individual a um fundo de pensões aberto ou a contribuição para o regime público de capitalização tem de ser efetuada nos seis meses posteriores contados da data de realização;
- Sendo o investimento realizado por aquisição de contrato de seguro ou da adesão individual a um fundo de pensões aberto, estes terão de, exclusivamente, proporcionar ao adquirente ou ao respetivo cônjuge, uma prestação regular periódica, de montante máximo anual igual a 7,5 % do valor investido.

Não há lugar ao benefício de exclusão da tributação das mais valias, se o reinvestimento não for efetuado no prazo de seis meses referido, ou se, em qualquer ano, o valor das prestações recebidas ultrapassar o limite de 7,5% do valor investido, sendo esse ganho objeto de tributação no ano em que se conclua o prazo para reinvestimento, ou que seja ultrapassado o referido limite, respetivamente.

No caso de reinvestimento parcial do valor de realização e verificadas as condições, os benefícios respeitam apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor reinvestido.

Sobre esta nova possibilidade tem sido colocada a questão de saber se o reinvestimento tem de ser efetuado a coberto do n.º 5 ou do n.º 6, ambos do artigo 10.º do Código do IRS, ou pode consistir na utilização simultânea das duas vias. Em nossa opinião, podem coexistir os dois tipos de reinvestimento, já que no texto legal não existe nenhuma cláusula que impeça a utilização das duas alternativas. Contudo, há que ter em conta que cada delas tem o seu prazo máximo de concretização.



Exemplo prático:

Um sujeito passivo de IRS, com 67 anos de idade, vendeu em 2019, a sua habitação própria e permanente pelo valor de 200.000 euros. Esta habitação foi adquirida em 2014 pelo valor de 140.000 euros e no momento presente existe uma dívida ao banco no valor de 30.000 euros.

Valor a reinvestir = 200.000 – 30.000 = 170.000

Em 2019, adquiriu uma nova habitação pelo valor de 180.000 euros tendo contraído novo empréstimo pelo valor de 30.000 euros. No prazo de 6 meses após a venda, subscreveu um contrato de seguro pelo valor de 20.000 euros, o qual lhe garante o pagamento de uma prestação regular periódica. O valor das prestações recebidas anualmente não ultrapassa os 7,5% do valor subscrito.

O reinvestimento está concretizado na totalidade, não havendo por isso lugar a mais-valias.

Abílio Sousa

IVOJOMA – Formação e Fiscalidade, Lda

Rua Dr. Carlos Pires Felgueiras, n.º 173, 3.º A,

4470-157 Maia | dsf.formacao@gmail.com