Mais-valias imobiliárias e reinvestimento do valor de realização em Seguros do ramo Vida e Fundos de Pensões – IRS (*)

1. Introdução

O acesso à habitação constitui um dos principais desafios do século XXI, e, nessa esteira, as regras fiscais têm sido frequentemente utilizadas como meio para atingir um objetivo extrafiscal que vise garantir ou, pelo menos, colmatar algumas dificuldades no acesso à habitação.

O art. 65.º da Constituição da República Portuguesa (CRP) visa garantir o acesso à habitação, que constitui um direito fundamental, e é nesta linha de atuação que o Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (Código do IRS) prevê que os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo e do seu agregado familiar se encontrem excluídos de tributação, quando haja lugar ao reinvestimento do valor de realização ⁽¹⁾ em determinados imóveis e agora também em produtos financeiros, cumpridos alguns requisitos. Como veremos *infra*, esta norma, apesar de benéfica para os demais contribuintes, pode, ao mesmo tempo, revelar-se labiríntica, de complexa aplicação e com armadilhas interpretativas. Mas, atualmente, pode também ser uma oportunidade, quer para os agentes económicos quer para os próprios contribuintes.

(*) Gostaríamos de agradecer o valioso contributo da Margarida Torres Gama e da Maria do Carmo Leitmann na análise incisiva e na pesquisa de informação relevante para a redação do presente artigo.

⁽¹⁾ Cfr. PAULA ROSADO PEREIRA, *Manual de IRS*, Almedina, 2019; RUI DUARTE MORAIS, *Sobre o IRS*, Almedina, 2016; MANUEL FAUSTINO, *IRS – Teoria e Prática*, Edifisco, 1993.

Ora, esta exclusão tributária ⁽²⁾, atualmente prevista no n.º 5 do art. 10.º do Código do IRS inspirou-se no n.º 6 do art. 13.º da Lei n.º 106/88, de 17/9, que determinava a exclusão de tributação das mais-valias resultantes da alienação de imóveis afetados à habitação própria, desde que tal montante fosse investido na aquisição de outro imóvel ou terreno com propósito semelhante. É, pois, facilmente perceptível que o propósito desta exclusão tributária é de índole extrafiscal ⁽³⁾, uma vez que visa proteger e garantir o acesso à habitação própria ⁽⁴⁾, que atenda às necessidades e capacidade financeira de cada família, em condições de higiene e conforto, e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar ⁽⁵⁾.

2. Evolução normativa

2.1. Regime pré-2019

Na redação dada pelo DL n.º 442-A/88, de 30/11, que aprovou o Código do IRS, a exclusão de tribu-

⁽²⁾ “*Sendo os factos geradores do imposto, exclusivamente os que se encontram tipificados nas normas que constituem a incidência do imposto, resulta claro que não estão sujeitos a imposto factos que, apesar da sua relevância económica, se encontrem fora desse universo fechado. Tais factos encontram-se na zona de não incidência ou de não sujeição*” – in ANTÓNIO FERNANDO BRÁS CARLOS, *Impostos – Teoria Geral*, Almedina, 2002, p. 66.

⁽³⁾ Como defende ANDRÉ SALGADO DE MATOS, “[t]rata-se, naturalmente, de não querer onerar fiscalmente a efectivação do direito fundamental à habitação. [...] Este ponto de vista permite ainda que se eliminem obstáculos fiscais à mudança de habitação, em casa própria, efectivando o direito fundamental à habitação, objectivos que norteiam a norma de exclusão de tributação prevista no art. 10.º, n.º 5, CIRS” – in ANDRÉ SALGADO DE MATOS, *Código do Imposto do Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) Anotado*, Coimbra, ISG, 1999, p. 168.

⁽⁴⁾ Art. 65.º, n.º 2, alínea c), da CRP.

⁽⁵⁾ Art. 7.º, n.º 1, da Lei n.º 83/2019, de 3/9 (Lei de Bases da Habitação).