

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Alienação de HPP como bem próprio - Reinvestimento na aquisição de imóvel em propriedade que afeta a HPP
Processo:	25393, com despacho de 2026-10-16, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de o ganho obtido com a alienação de imóvel poder beneficiar da exclusão de tributação em sede IRS, por reinvestimento na situação que abaixo deixa descrita: - Em 2022 alienou a sua habitação própria e permanente (HPP); - Considera a hipótese de comprar nova habitação em conjunto com o seu filho mais velho, que quer sair de casa do pai e com o qual é casada em regime de separação de bens; - Pretende adquirir uma pequena % (20 ou 25%) do imóvel sem financiamento bancário, ficando o filho com a parte remanescente e sobre o qual obterá crédito. Prevê que a escritura se realize entre novembro de 2023 e junho de 2024. Questiona se a compra conjunta do imóvel, e que ambos tencionam afetar à sua habitação própria e permanente, pode ser qualificada como reinvestimento na sua quota-parte, para efeitos do previsto no n.º 5 do artigo 10º do Código do IRS.

INFORMAÇÃO

1.Nos termos do n.º 5 do artigo 10.º, na legislação em vigor à data do facto tributário (ano de 2022), são 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, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

- O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino situado em território português ou 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;
- O reinvestimento acima mencionado seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- 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.

2.Estabelece, ainda, o n.º 6 do mesmo normativo que não haverá lugar ao benefício referido no número anterior quando, tratando-se de reinvestimento na aquisição de outro imóvel, o adquirente o não afete à sua habitação ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento.

3.Ora, no caso, a verificar-se que:

- a aquisição do novo imóvel ocorre nos 36 meses posteriores à alienação;

- que à data da alienação o imóvel correspondia à habitação própria e permanente/domicílio fiscal da requerente; e
 - que o novo imóvel a adquirir seja afeto à sua habitação própria e permanente até decorridos doze meses após o reinvestimento;
- Poder-se-á considerar como reinvestido na aquisição do novo imóvel, o valor de realização a despendido com a aquisição do mesmo, sem recurso ao crédito, até ao valor da quota parte do direito de propriedade que lhe ficar a pertencer do novo imóvel, a qual deverá constar na escritura de compra e venda.