

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Alienação de HPP - Reinvestimento em obras de ampliação/reconstrução de imóvel para afetar a HPP
Processo:	26320, com despacho de 2026-10-16, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de beneficiar da exclusão de tributação por reinvestimento, previsto no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, na situação que abaixo deixa descrita: - Em xx/05/2001 comprou um apartamento para habitação própria na Freguesia xxx, sob o Artigo Urbano xxxx-x no valor de 7x.xxx euros; - Em xx/10/2023 efetuou a escritura da venda do mesmo apartamento no qual residia como habitação própria pelo valor 15x.xxx euros; - Em xx/12/2020 efetuou a compra de uma casa com destino a habitação própria e permanente na Freguesia xxx com a designação de Urbano- xxxx-x; - Pretende reinvestir o valor de realização na nova casa que adquiriu, estando a aguardar licença a emitir pela Câmara Municipal de ABC, de projeto de licenciamento para alteração e ampliação de moradia e reconstrução de anexo e muros vedação. A fim de preenchimento do modelo G da declaração modelo 3 de IRS, pretende saber quais as despesas que podem ser deduzidas no pagamento de mais valias, tendo em atenção as seguintes obras que pretende realizar: A nível da casa: Ampliação da cozinha com passagem para o exterior e construção de dependência fechada; Substituição das portas e janelas de madeira por alumínio; Abertura de duas janelas e porta; Substituição do piso por material em PVC; Refazer casa banho interior; Alisamento de paredes; Aplicação de lã mineral e pladur para isolamento dos tetos; Substituição da iluminação elétrica e canalização; Aquisição de sistema de aquecimento de Águas quentes sanitárias com bomba; Isolamento das paredes exteriores e pintura; Pintura do interior; Efetuar trabalhos de carpintaria; Aplicação de duas janelas velux no telhado; Trabalhos isolamento chaminés; Aplicação de caleiras novas. A nível exterior da casa: Substituição do saneamento existente; Substituição de portões; Construção de anexo; Reconstrução de muros; Melhorar pavimento; Construção telheiro para apoio estacionamento; Instalação de gás. Outros trabalhos: Instalação de painéis fotovoltaicos; Instalação de ar condicionado.

INFORMAÇÃO

A questão coloca-se quanto à possibilidade de o sujeito passivo beneficiar da exclusão tributária consagrada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, sendo considerado o reinvestimento em obras de ampliação/reconstrução, sendo que a alienação do imóvel que originou a mais-valia ocorreu em outubro de 2023 (antes do dia 7).

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, na legislação aplicável ao caso (antes das alterações introduzidas pela Lei nº 56/2023, de 06/10), são excluídos de 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, cumulativamente:

- a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido, designadamente 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;
- b) O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; e
- c) 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 artigo e diploma legal, que não haverá lugar ao benefício referido no número anterior quando, no caso de reinvestimento em obras, o adquirente não requeira a inscrição na matriz do imóvel ou das alterações decorridos nos 48 meses desde a data da realização, devendo afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização.

3. Assim, os valores despendidos com as obras de ampliação/reconstrução, sem recurso ao crédito, podem ser considerados para efeitos de reinvestimento, desde que verificados os seguintes requisitos, cumulativamente:

- as obras ocorram no período compreendido entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- se encontrem devidamente comprovadas com documentos emitidos sob a forma legal, nomeadamente faturas/recibos de quitação, que de uma forma inequívoca, se mostrem relacionadas com as ditas obras no imóvel e reúnam os requisitos legais estabelecidos para o efeito, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 36.º do Código do IVA;
- sejam requeridas/comunicadas as alterações efetuadas no imóvel até decorridos 48 meses desde a data da realização; e
- o imóvel seja afeto à habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao de realização, de acordo com o estatuído na alínea b) do n.º 6 do artigo 10.º do Código do

4. Salieta-se que, existindo recurso ao crédito, o valor que se pode considerar, a título de reinvestimento em obras, será o correspondente ao montante que exceda o valor do crédito concedido para o efeito.

5. Por fim, referir que no caso não se pode aferir de cada obra efetivamente indicada, porquanto não foram juntos os respetivos documentos comprovativos.