

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Aceitação dos encargos com o IMT e Imposto do Selo como despesas de reinvestimento no âmbito das mais-valias.

Processo: 29402, com despacho de 2026-10-20, do Diretor Regional da AT-RAM, conforme despacho de concordância do Senhor Secretário Regional das Finanças

Conteúdo: I - PEDIDO

Nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), veio o Requerente apresentar pedido de informação vinculativa sobre a interpretação e aplicação das normas do Código do IRS (CIRS) relativas às despesas com o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto do Selo, no âmbito da aquisição de um terreno para construção.

Em concreto, pretende ver esclarecido se essas despesas podem ser consideradas como reinvestimento para efeitos do disposto na alínea a) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS.

II - ELEMENTOS DESCRITOS PELA REQUERENTE

O Requerente vem solicitar esclarecimento à Autoridade Tributária e Aduaneira relativamente à contabilização, como despesas de reinvestimento, dos valores pagos a título de IMT e Imposto do Selo, no âmbito da aquisição de um lote para construção, imóvel este destinado ao reinvestimento das mais-valias obtidas com a venda de um imóvel anterior.

Concretamente, pretende-se confirmar se os montantes pagos a título de IMT e de Imposto do Selo são considerados como parte integrante do valor de reinvestimento para efeitos do disposto no artigo 10.º, n.º 5, alínea a) do CIRS, atendendo a que se tratam de encargos diretamente relacionados com a aquisição de um lote de terreno onde será realizado o reinvestimento das mais-valias pela construção de uma moradia unifamiliar para habitação própria permanente, não sendo por isso despesas opcionais ou evitáveis.

Sem o pagamento das mesmas não é possível adquirir o lote para construção e consequentemente não é possível realizar o restante reinvestimento das mais-valias.

Assim, solicita o esclarecimento formal sobre a correta interpretação e tratamento fiscal destes encargos, com referência ao artigo, número, alínea e código ou lei que suporta essa mesma interpretação, de modo a garantir o cumprimento rigoroso das obrigações fiscais e a adequada declaração em sede de IRS.

III - ENQUADRAMENTO JURÍDICO

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do CIRS, constituem mais-valias os ganhos resultantes da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis.

O n.º 5 do mesmo artigo prevê a exclusão, total ou parcial, da tributação das mais-valias provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que se verifiquem cumulativamente os requisitos legalmente previstos.

Em particular, a alínea a) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS exige que o valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel alienado, seja reinvestido, designadamente, na aquisição de terreno para construção de imóvel e ou na respetiva construção, exclusivamente destinada a habitação própria e permanente.

A aplicação do regime pressupõe ainda, entre outros requisitos, que o reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à data da realização, que a intenção de reinvestir seja manifestada na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação e que sejam observadas as condições de afetação do imóvel à habitação própria e permanente previstas no artigo 10.º do Código do IRS.

A questão submetida pelo Requerente consiste em saber se os montantes suportados a título de IMT e de Imposto do Selo, pagos na aquisição do lote de terreno destinado à construção da nova habitação própria e permanente, podem integrar o valor de reinvestimento.

A alínea a) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS refere-se ao reinvestimento na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção e ou na respetiva construção. A norma não prevê a inclusão, no valor de reinvestimento, dos impostos ou encargos acessórios suportados pelo adquirente na nova operação.

Importa distinguir o valor de reinvestimento das despesas relevantes para o apuramento da mais-valia. Nos termos do artigo 51.º do CIRS, o IMT, o Imposto do Selo, os encargos notariais e de registo, bem como outras despesas inerentes à aquisição e à alienação do imóvel transmitido, podem relevar para o apuramento da mais-valia, desde que sejam necessárias, efetivamente praticadas e devidamente documentadas.

Todavia, a eventual relevância desses encargos na determinação da mais-valia do imóvel alienado não determina a sua inclusão no valor de reinvestimento relativo à aquisição do novo terreno ou à construção da nova habitação.

IV - CONCLUSÃO

Os montantes pagos a título de IMT e Imposto do Selo na aquisição do lote de terreno para construção não integram o valor de reinvestimento previsto na alínea a) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

Para efeitos da exclusão de tributação das mais-valias, poderá ser considerado o valor efetivamente aplicado na aquisição do terreno e, sendo cumpridos os restantes requisitos legais, bem como os montantes efetivamente aplicados na construção da habitação própria e permanente, desde que devidamente documentados.

O IMT e o Imposto do Selo pagos na nova aquisição não podem ser adicionados ao montante reinvestido, por falta de norma legal que permita a elegibilidade.