

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento na aquisição de imóvel, anterior à alienação e amortização de crédito - Despesas e encargos (Bomba de Calor)
- Processo: 29616, com despacho de 2026-10-08, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao reinvestimento que pretende efetuar, na situação que abaixo deixa descrita:
- No dia xx/12/2025, vendeu a sua habitação própria e permanente, inscrita na respetiva matriz predial urbana sob o artigo xxxx, pelo valor de xxx.xxx,xx euros, correspondente à sua quota parte da propriedade, ou seja, metade do valor da venda;
 - Para a aquisição desta habitação decorria ainda um empréstimo bancário, exclusivamente para este fim, cujo valor do capital em dívida era, naquela data, de xxx.xxx,xx euros;
 - No dia xx/04/2025, adquiriu o imóvel inscrito na matriz predial urbana sob o número xxxx, pelo valor de xxx.xxx,xx euros, correspondente à sua quota parte de propriedade, ou seja, metade do valor da compra, tendo sido declarado por si na escritura de compra que a aquisição deste imóvel se destinava à sua habitação própria e permanente;
 - No momento em que efetuou a sua aquisição, no dia xx/04/2025, ainda não tinha vendido a sua habitação própria e permanente acima mencionada (Uxxxx) e como não tinha dinheiro para a sua compra contraiu um empréstimo junto da instituição bancária pela totalidade do valor de aquisição, ou seja, pelo valor de xxx.xxx,xx euros;
 - Com o valor da venda da habitação acima mencionada, pretende amortizar integralmente o valor em dívida do empréstimo que contraiu para a aquisição da habitação adquirida no dia xx/04/2025;
 - Na habitação que vendeu no dia xx/12/2025 (U-xxxx) teve gastos de melhoramento, nomeadamente, compra de mobiliário de cozinha, pedra para a bancada da cozinha, bomba de calor, pintura (só matérias) e carpinteiro (só de mão de obra).
- Pretende saber:
- Assumindo que faça o pagamento da totalidade do capital em dívida do (artigo xxxx), se é considerado reinvestimento sem recurso ao crédito e, por conseguinte, fica excluído de tributação de mais valias;
 - No caso de ser considerado reinvestimento, qual o prazo para efetuar o pagamento integral do empréstimo contraído para a aquisição do imóvel no dia xx/04/2025 (Uxxxx);
 - Se os gastos acima descritos são dedutíveis para o cálculo das mais valias.

FACTOS

- Em xx-04 de 2025, adquiriu ½ de um imóvel inscrito sob o artigo matricial xxxx/U/xxxxxx, pelo valor correspondente à sua quota parte, de € xxx xxx,xx (cfr registo de IMT xxxxxx), que foi afeto a HPP/domicílio fiscal em xx-12-2025;
- Para a aquisição do imóvel recorreu ao crédito bancário no valor total de € xxx xxx,xx;
- Em xx-12-2025, alienou ½ do imóvel inscrito sob o artigo matricial xxxx/U/xxxxxx, pelo valor correspondente à sua quota parte de € xxx.xxx,xx, que constituía a sua HPP/domicílio fiscal desde 2020.

INFORMAÇÃO

A questão coloca-se quanto ao valor considerado reinvestido, na aquisição de imóvel, com recurso ao crédito, que ocorreu anteriormente à alienação e a amortização do crédito contraído para aquisição que ocorrerá após a alienação, bem como os encargos que suportou com o imóvel alienado.

1. De acordo com o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, "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:

a) 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;

b) O reinvestimento previsto na alínea anterior seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;

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;

d) (Revogada.)

e) O imóvel transmitido tenha sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 12 meses anteriores à data da transmissão, ou, quando anterior, à data do reinvestimento previsto na alínea a), salvo se a inobservância deste período se tenha devido a circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 23;

f) (Revogada.);"

2. No caso, no que se refere ao reinvestimento na aquisição, atendendo a que o novo imóvel foi adquirido pelo montante de € xxx xxx,xx,xx com recurso ao crédito no mesmo valor, não se poderá considerar qualquer valor como reinvestido, para efeitos do disposto n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

3. Todavia, e atendendo a que a aquisição ocorreu anteriormente à alienação, poderá ser aceite a título de reinvestimento, desde que reunidos os demais requisitos estabelecidos na Lei, o valor da amortização que tenha sido efetuado ao crédito concedido para a aquisição do novo imóvel, logo após a alienação ou seja, no espaço de tempo estritamente necessário para o efeito, o que não parece ser o caso, dado que no pedido refere que "pretende amortizar" e a alienação da HPP já ocorreu.

4. No que concerne às despesas suportadas com o imóvel alienado, e que a requerente deixa referidas, consideram-se como encargos, para efeitos do disposto no artigo 51.º do Código do IRS, as despesas realizadas nos últimos 12 anos, comprovadamente, suportadas pelo titular do direito de propriedade do bem objeto de alienação onerosa que, pela sua natureza, se mostrem indissociáveis do mesmo, e efetivamente, contribuam para o valorizar.

5. Assim sendo, podem tais encargos ser aceites para efeitos do disposto no artigo 51.º do Código do IRS, caso o sujeito passivo disponha dos elementos que permitam identificar os serviços que foram efetuados e material adquirido (faturas discriminadas, orçamentos, etc.), de forma que permitam aferir da existência de uma ligação com o imóvel alienado (o que não é possível aferir no âmbito da apreciação deste processo). Salientando-se que, quando se trate de materiais adquiridos para a realização da obra

separadamente da mão de-obra, porque a mera aquisição dos mesmos não basta para comprovar a realização das referidas obras de valorização no imóvel alienado, não podem tais encargos (meros materiais adquiridos) ser considerados como elegíveis para efeitos do estabelecido no artigo 51.º do Código do IRS.

6. No que concerne à despesa com a bomba de calor, a mesma é definida como "uma máquina, um dispositivo ou uma instalação que transferem calor dos elementos naturais circundantes, como o ar, a água ou o solo, para os edifícios ou processos industriais invertendo o fluxo de calor natural de forma a que este passe de uma temperatura mais baixa para uma temperatura mais alta" (Definição constante do artigo 2.º, ponto 18, da Diretiva 2010/31/UE do Parlamento Europeu e do Conselho de 19 de maio de 2010 e referida no Ofício Circulado n.º 25025 de 08-03-2024 da DSIVA).

7. Importa referir que tem sido intenção do legislador fiscal a promoção do investimento neste tipo de equipamento (medidas inseridas ao nível da fiscalidade verde) com vista à mudança de paradigma quanto à sustentabilidade ambiental, designadamente melhorando o aproveitamento de formas alternativas de energia.

8. Face ao exposto, e atendendo a que o equipamento obriga a obras de instalação e que contribui para a valorização do imóvel, e a verificar-se que o mesmo está materialmente ligado ao imóvel objeto de alienação (realidade que não se consegue aferir no âmbito deste pedido), entende-se que o custo com a colocação da mesma pode ser fiscalmente dedutível para efeitos do artigo 51º do Código do IRS, desde que concorra para a alteração da classe energética do imóvel e, deste modo, contribua para a sua valorização.