

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Reinvestimento na aquisição de imóvel com recurso ao crédito

Processo: 30077, com despacho de 2026-09-25, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à interpretação do artigo 10.º, n.º 5 do Código do IRS, na situação que abaixo deixa descrita:

- O Requerente alienou, no ano de 2025, um imóvel destinado a Habitação Própria e Permanente (HPP) pelo valor de xxx.xxx,xx €;
- À data da venda, o imóvel encontrava-se onerado com um empréstimo bancário, tendo sido liquidado junto da instituição financeira o capital em dívida de xx.xxx,xx €;
- O valor de realização líquido de dívida, disponível para efeitos de reinvestimento, é de xxx.xxx,xx €;
- O Requerente pretende adquirir um novo imóvel para sua HPP pelo valor de escritura de xxx.xxx,xx €;
- Para a concretização desta nova aquisição, o Requerente pretende aplicar xxx.xxx,xx € de capitais próprios (provenientes da alienação anterior) e recorrer a um novo financiamento bancário no valor de xxx.xxx,xx €;
- Mais se informa que possui faturas relativas a despesas de valorização do imóvel alienado (obras na fachada do prédio/condomínio e instalação de ar condicionado/esquentador) e encargos com a mediação imobiliária, cujos comprovativos se anexam, para efeitos de dedução à mais-valia nos termos do Art. 51.º do CIRS.

Face ao exposto, pretende saber:

- Considerando que o valor de aquisição do novo imóvel (xxx.xxx,xx €) é superior ao valor de realização líquido de dívida da casa alienada (xxx.xxx,xx €), deve considerar-se que houve um reinvestimento total para efeitos de isenção de IRS sobre as mais-valias (conforme o art. 10.º n.º 5 do CIRS)? Ou,
- Em sentido contrário, a Autoridade Tributária entende que a isenção é apenas parcial, limitada ao montante de capitais próprios aplicados (xxx.xxx,xx €), desconsiderando o valor da nova escritura e o recurso a novo crédito?
- Sublinha que este pedido tem em conta a jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Administrativo e do CAAD, que defende a irrelevância da origem dos fundos (próprios ou alheios) na aferição do reinvestimento, desde que o valor do novo imóvel seja superior ao valor de realização da venda.

INFORMAÇÃO

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. Nos termos do n.º 9 do artigo 10.º do Código do IRS, na redação aplicável ao caso concreto "No caso de reinvestimento parcial do valor de realização e verificadas as condições estabelecidas nos n.ºs 6 e 8, os benefícios a que se referem os n.ºs 5 e 7 respeitam apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor reinvestido".

3. Ora, para que se considere concretizado o reinvestimento na totalidade terá o valor de realização de ser utilizado na aquisição do novo imóvel, sem recurso ao crédito ao crédito.

4. No caso, e de acordo com o referido pelo requerente, verificando-se que:

- Alienou em 2025, um imóvel pelo valor de € xxx xxx,xx

- À data da venda liquidou, junto da instituição financeira, o capital em dívida no valor de € xx xxx,xx;

- O valor de realização a reinvestir será de € xxx.xxx,xx;

- A aquisição do novo imóvel será de € xxx xxx,xx, com recurso ao crédito de € xxx xxx,xx

Só poderá ser aceite, a título de reinvestimento, desde que reunidos todos os demais requisitos estabelecidos na Lei, o valor de € xxx xxx,xx, correspondente à diferença do valor de aquisição e o crédito concedido para o efeito, sendo sujeito a tributação o valor não reinvestido de € xx xxx,xx.

5. No que se refere às despesas de valorização do imóvel alienado, encontrando-se as mesmas em análise pelo Serviço de Finanças no âmbito de uma divergência, não é a questão apreciada nesta sede.