AT autoridade tributária e aduaneira

INFORMAÇÃO VINCULATIVA

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Reinvestimento na aquisição de imóvel em ruínas e na sua reconstrução

Processo: 31101, com despacho de 2026-11-02, do Diretor Regional da AT-RAM, conforme despacho de concordância do Senhor Secretário Regional das Finanças

Conteúdo: A. DO OBJETO DO PIV

Nos termos do art.º 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), veio o Requerente, por via eletrónica, apresentar pedido de informação vinculativa, "sobre o enquadramento, para efeitos do regime de exclusão de tributação de mais-valias previsto no artigo 10.º, n.os 5 e 6, do Código do IRS, de uma operação futura que envolve a alienação da atual habitação própria e permanente, a aquisição de um imóvel em estado de ruína, a sua reconstrução integral e a posterior afetação do imóvel à habitação própria e permanente do Requerente e do respetivo agregado familiar."

B. FACTOS DESCRITOS PELO REQUERENTE

A descrição dos factos apresentada pelo Requerente é, em súmula, a seguinte:

1. O Requerente é residente fiscal em Portugal e é proprietário de um imóvel que constitui atualmente a sua habitação própria e permanente, no qual se encontra estabelecido o seu domicílio fiscal;
2. Esse imóvel foi adquirido pelo valor aproximado de € 148.000,00;
3. O Requerente prevê alienar esse imóvel durante o ano de 2026 pelo valor estimado de € 490.000,00;
4. Com o valor da alienação (€ 490.000,00), deduzido da amortização do capital em dívida no empréstimo contraído para a aquisição do referido imóvel (no valor de € 130.000,00), pretende adquirir um prédio urbano em estado de ruína localizado no Funchal, no valor de € 170.000,00, e nele realizar obras de reconstrução, ampliação e melhoramento destinadas a transformar o imóvel numa moradia para sua habitação própria e permanente, com o valor estimado de € 230.000,00;
5. Relativamente ao imóvel que pretende adquirir o Requerente refere, ainda, que:
"9. Nesta fase preliminar, o artigo matricial, o número da descrição predial e a classificação matricial definitiva ainda se encontram em confirmação junto do proprietário, da entidade mediadora e das entidades públicas competentes.
10. No momento da aquisição, o imóvel não terá condições materiais de habitabilidade nem título de utilização habitacional, pelo que não será possível ao Requerente ocupá-lo imediatamente nem estabelecer nesse local o seu domicílio fiscal."

C. ANÁLISE DO PIV

Pretende o Requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de ser aceite, a título de reinvestimento, o valor de realização obtida com a alienação da sua habitação própria e permanente, na aquisição que pretende efetuar de um imóvel em ruínas e na sua reconstrução integral, com vista à sua posterior afetação à habitação própria e permanente do Requerente e do respetivo agregado familiar.

O Requerente entende que a aquisição de imóvel em ruínas e a sua posterior reconstrução constituem uma operação económica e material unitária, exclusivamente destinada à criação de nova habitação própria e permanente e, por conseguinte, deve ser considerada como reinvestimento nos termos do artigo 10.º, n.º 5, alínea a) do CIRS.

Vejamos:

Dispõe o n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, que "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; (Redação do Decreto- Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro)".
Acrescenta o n.º 6 que "[n]ão haverá lugar ao benefício referido no número anterior quando:
a) 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;
b) Nos demais casos, o adquirente não requeira a inscrição na matriz do imóvel ou das alterações decorridos 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;
(...)
e) O sujeito passivo ou o seu agregado familiar não tenham fixado no imóvel o seu domicílio fiscal. (Aditada pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro)"

Assim, para que haja lugar à referida exclusão tributária, a lei exige que o valor de realização de um imóvel que constituía a habitação própria e permanente do sujeito passivo (imóvel de partida) seja reinvestido noutro imóvel exclusivamente com o mesmo destino (imóvel de chegada), desde que cumpridas determinadas condições.

Atendendo a que no caso em apreço o imóvel objeto de reinvestimento se trata de um prédio em ruínas, não terá o mesmo, por razões óbvias, a capacidade para ser considerado habitação própria e permanente, nem domicílio fiscal do sujeito passivo, pelo que não se poderá aceitar o seu valor de aquisição para efeitos de reinvestimento.

Nesse sentido, veja-se a informação vinculativa n.º 25960, sancionada por despacho de

3/07/2026, do Chefe de Divisão da DSIRS, da Autoridade Tributária e Aduaneira, por subdelegação.

Acresce que o sujeito passivo não pode reinvestir o valor de realização na aquisição de imóvel e, simultaneamente, na ampliação ou melhoramento do imóvel adquirido.
Com efeito, resulta do disposto no art.º 10.º, n.º 5, alínea a), do CIRS que o legislador, de forma expressa, distinguiu as situações passíveis de reinvestimento: i) a aquisição da propriedade de outro imóvel; ii) aquisição de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção; ou iii) na ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino.

Apenas o segundo segmento da norma compreende a aquisição de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção.

O mesmo não se verifica quanto ao primeiro e terceiro segmentos da norma que são alternativos.

Sobre o carácter taxativo das situações de reinvestimento previstas na lei já se tem pronunciado a jurisprudência dos nossos tribunais superiores (acórdãos do Tribunal Central Administrativo Sul, de 08/07/2021, processo n.º 51/10.7BELRS, do Supremo Tribunal Administrativo de 06/10/2021, proc. n.º 0929/12.3BEALM 01021/17, e de 13/02/2008, proc. n.º 0996/07, disponíveis em www.dgsi.pt).

Por conseguinte, ou se considera o reinvestimento na aquisição de imóvel ou na sua ampliação ou melhoramento.

Tendo em conta que as normas que contemplam benefícios fiscais, são, por natureza, de caráter excecional (cf. artigo 2.º, n.º 1 do Estatuto dos Benefícios Fiscais), tem-se entendido que quanto a elas vigora um princípio de interpretação estrita ou declarativa (strict interpretation), fundado precisamente na sua natureza excecional ou anti-sistemática.

Deste modo, a exclusão de tributação prevista no art.º 10.º, n.º 5 do CIRS encontra-se sujeita ao princípio da legalidade tributária (art. 8.º, nº 1 da LGT) e as suas eventuais lacunas não são suscetíveis de integração analógica (cf. art. 11.º, n.º 4 da LGT). Pelo que essa norma não pode ser estendida a outras situações de facto não expressamente contempladas na lei (cf. acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 06/10/2021, proc. n.º 0929/12.3BEALM 01021/17).

Assim, no caso em apreço a aquisição de um prédio em ruínas não é considerado um reinvestimento elegível para efeitos da alínea a) do n.º 5 do art.º 10.º do CIRS, nem é possível considerar como reinvestimento a aquisição de imóvel e, simultaneamente, a ampliação ou melhoramento do imóvel adquirido.

Contudo, as obras de reconstrução em si mesmas, efetuadas no imóvel em ruínas futuramente destinado a habitação própria e permanente podem configurar um reinvestimento elegível nos termos do artigo 10.º, n.º 5, do CIRS, em conformidade com a informação vinculativa n.º 29781, sancionada por despacho de 3/06/2026, do Chefe de Divisão da DSIRS, da Autoridade Tributária e Aduaneira, por subdelegação.

Por conseguinte, o Requerente poderá beneficiar da exclusão de tributação prevista nessa disposição legal, desde que as referidas obras:

a) Sejam efetuadas sem recurso ao crédito, atendendo que o reinvestimento a que se reporta aquele preceito é tão só o reinvestimento do produto da alienação e não o

investimento através de empréstimo bancário;
b) Ocorram no período compreendido entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data de realização;
c) Se encontrem devidamente comprovadas com documentos emitidos sob a forma legal, nomeadamente que correspondam a faturas/recibos de quitação que de uma forma inequívoca se mostrem relacionadas com as ditas obras do imóvel e reúnam os requisitos legais estabelecidos para o efeito, nos termos do disposto no nº 5 do artigo 36º do Código do IVA;
d) Sejam requeridas/comunicadas as alterações efetuadas no imóvel até decorridos 48 meses desde a data da realização, devendo o imóvel ser afeto à sua habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização (cfr. alínea b) do nº 6 do artigo 10º do CIRS); e
e) Sejam cumpridas as demais condições previstas no n.º 5 e 6 do art.º 10.º do CIRS, nomeadamente, no que se refere à manifestação da intenção de reinvestimento na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação.

Salienta-se que, existindo recurso ao crédito, o valor a considerar, a título de reinvestimento em obras, será o correspondente ao montante que exceda o valor do crédito concedido para o efeito (cf. informação vinculativa n.º 26320, sancionada por despacho de 16/10/2026, do Diretor de Serviços da DSIRS, da Autoridade Tributária e Aduaneira, por subdelegação).

Aqui chegados, importa responder às questões colocadas pelo Requerente:

1. Montante a reinvestir:

Conforme prevê a alínea a) do n.º 5 do art.º 10.º do CIRS o montante a reinvestir corresponde ao valor de realização - considerando-se como tal, no caso da compra e venda, o valor da contraprestação (isto é, o preço), nos termos alínea f) do n.º 1 do art.º 44.º do CIRS - deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para aquisição do imóvel vendido.

Portanto, a quantia a reinvestir deve ter uma correspondência direta com o montante recebido com a venda da habitação antiga.

No que se refere à comissão de intermediação imobiliária, a mesma não é considerada reinvestimento, muito embora possa relevar para o cálculo da mais-valia nos termos da alínea a) do artigo 51.º do CIRS, desde que a intervenção da mesma se mostre devidamente documentada nos termos legais, devendo, para o efeito, constar no título aquisitivo/escritura a designação da mesma, bem como o número da licença concedida para o exercício da atividade que pratica (cf. informação vinculativa n.º 29074, com despacho de 13/03/2026, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação).

2. Aquisição do imóvel em ruínas

Conforme acima referido, a aquisição de um prédio em ruínas não constitui um reinvestimento elegível para efeitos da alínea a) do n.º 5 do art.º 10.º do CIRS.

3. Consideração conjunta da aquisição e das obras

Atendendo ao que ficou exposto no ponto anterior, esta questão fica prejudicada. Em qualquer caso, conforme acima referido, não é possível considerar como reinvestimento a aquisição de imóvel e, simultaneamente, a ampliação ou melhoramento do imóvel adquirido.

4. Prazo aplicável à afetação habitacional

Conforme acima referido, apenas as obras de reconstrução, efetuadas no imóvel em ruínas futuramente destinado a habitação própria e permanente, podem configurar um investimento elegível nos termos da alínea a) do n.º 5 do art.º 10.º do CIRS, pelo que são aplicáveis os prazos previstos na alínea b) do nº 6 do artigo 10º do CIRS (para comunicar as alterações efetuadas no imóvel e proceder à sua afetação habitacional).

5. Fundos próprios de origens diferentes

Esta questão já se encontra respondida supra no ponto 1., reiterando-se que a quantia a reinvestir deve ter uma correspondência direta com o montante recebido com a venda da habitação antiga. Pelo que não podem ser aplicados no reinvestimento quantias provenientes de outras poupanças ou rendimentos.

6. Empréstimo bancário posterior

Conforme acima referido, caso exista recurso ao crédito, o valor a considerar, a título de reinvestimento em obras, será o correspondente ao montante que exceda o valor do crédito concedido para o efeito.

7. Despesas admissíveis

Podem ser aceites como reinvestimento as despesas com a reconstrução, realizada sem recurso ao crédito, desde que se encontrem devidamente comprovadas mediante faturas/recibos de quitação que de uma forma inequívoca se mostrem relacionadas com as obras no imóvel e reúnam os requisitos legais estabelecidos para o efeito, nomeadamente o disposto no n.º 5 do artigo 36.º do Código do IVA (conforme o ponto 6 da informação vinculativa n.º 29781, acima referida).

No que concerne às despesas suportadas com os projetos de arquitetura e das especialidades, bem como com as taxas camarárias para obtenção da respetiva licença de construção, devem ser considerados parte integrante da construção, e, por conseguinte, ser aceites a título de reinvestimento ao abrigo do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, desde que estejam reunidos os demais requisitos legais para o efeito (conforme informação vinculativa n.º 23571, com despacho de 26/05/2026, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação).

Pela mesma ordem de raciocínio, devem ser aceites como reinvestimento as despesas com o levantamento topográfico, sempre que este seja um documento necessário para instruir o pedido de licenciamento, nos termos do ponto 4 do anexo I da Portaria n.º 71-A/2024, de 27/02 e do ponto 7 do anexo V - II da Portaria n.º 320/2026/1, de 31 de julho, conjugados com o artigo 9.º, n.ºs 1 e 4 Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (aprovado por Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro), e cumpridos os demais requisitos acima referidos.

Quanto às despesas com o estudo geotécnico, apenas poderão ser consideradas como reinvestimento caso esse estudo seja legalmente obrigatório para o licenciamento da construção, o que poderá variar em função do tipo e localização da obra (e que não é possível aferir no âmbito da apreciação do presente PIV), e sejam cumpridos os demais requisitos acima referidos.

Já no que se refere às despesas com a obtenção de certificado energético do imóvel alienado, sendo este um documento obrigatório a obter pelos proprietários dos edifícios no ato de compra e venda, somos de entendimento que as mesmas podem ser aceites

apenas para efeitos do cálculo da mais-valia tributável, nos termos da alínea a) do artigo 51.º do CIRS (conforme informação vinculativa n.º 3089/10, com despacho concordante da Sra. Subdirectora-Geral da DGCI, de 8/07/2010). Para o efeito, a prova da despesa deve ser efetuada através de recibo de pagamento da respetiva certificação, devendo do mesmo constar os elementos que inequivocamente associem a despesa com o imóvel alienado.

Note-se que as despesas com a obtenção de certificado energético do imóvel adquirido (a reconstruir) apenas poderão ser consideradas para efeitos de reinvestimento caso a construção esteja sujeita à obrigação de certificação energética nos termos do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, e verificados os demais requisitos acima referidos.

8. Declaração do anexo G

Uma vez que esta questão ultrapassa o escopo da informação vinculativa (que se destina a obter da Administração a qualificação jurídico-tributária de factos concretos) e considerando que os modelos de declaração de rendimento são suscetíveis de alteração anual, remete-se para as respetivas instruções de preenchimento, disponíveis no portal das finanças.

9. Exclusão total de tributação

O Requerente apenas poderá beneficiar da exclusão total de tributação prevista no n.º 5 do art.º 10.º do CIRS se reinvestir a totalidade do valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo, na reconstrução do imóvel (sem recurso a crédito) e desde que verificadas as demais condições acima referidas.

Caso o reinvestimento seja meramente parcial, é aplicável o disposto no n.º 12.º do art.º 10.º do CIRS.

D. CONCLUSÃO

A exclusão de tributação prevista no art.º 10.º, n.º 5 do CIRS encontra-se sujeita ao princípio da legalidade tributária (art. 8.º, n.º 1 da LGT), não sendo suscetível de aplicação analógica (cf. art.º 11.º, n.º 4 da LGT), pelo que essa norma não pode ser estendida a outras situações de facto não expressamente contempladas na lei.

Considerando que um prédio em ruínas não tem as caraterísticas para ser considerado habitação própria e permanente, nem domicílio fiscal do sujeito passivo, não se poderá aceitar o seu valor de aquisição para efeitos de reinvestimento.

Acresce que não é possível reinvestir o valor de realização na aquisição de imóvel e, simultaneamente, na sua ampliação ou melhoramento.

Contudo, as obras de reconstrução, que sejam efetuadas no imóvel em ruínas futuramente destinado a habitação própria e permanente, sem recurso ao crédito, podem configurar um reinvestimento elegível nos termos do artigo 10.º, n.º 5, do CIRS, desde que verificadas as condições acima referidas.