

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Exclusão de tributação de mais-valia por reinvestimento em imóvel destinado ao arrendamento habitacional

Processo: 31164, com despacho de 2026-10-12, do Diretor Regional da AT-RAM, conforme despacho de concordância do Senhor Secretário Regional das Finanças

Conteúdo: I. PEDIDO

A Requerente pretende que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a possibilidade de reinvestir o valor de realização decorrente da alienação de um prédio rústico na construção de um novo edifício habitacional para arrendamento habitacional, e beneficiar da exclusão de tributação de mais-valia, previsto no n.º 7 do artigo 10.º do CIRS.

Para o efeito, invoca que é proprietária de um prédio rústico (artigo matricial XXXX.º), localizado na freguesia de WW, Concelho YY, e na sequência da alienação, pretende proceder ao reinvestimento na construção de um imóvel urbano, cuja finalidade exclusiva será a afetação ao mercado de arrendamento habitacional sob o regime de renda moderada, respeitando os prazos e os limites dos preços legais em vigor.

Neste contexto, pretende a Requerente ver esclarecido se a exclusão de tributação prevista no n.º 7 do artigo 10.º do CIRS aplica-se à venda de um terreno rústico, e, sendo a resposta positiva, se a aplicação do valor total de realização na construção de um novo edifício habitacional para arrendamento acessível cumpre formalmente o requisito de reinvestimento previsto na lei.

II. ENQUADRAMENTO JURÍDICO

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do CIRS, constituem mais-valias os ganhos obtidos que resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis. No caso em apreço, a alienação do prédio rústico configura um facto tributário suscetível de gerar uma mais-valia sujeita a tributação.

O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, introduziu no n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS, um alargamento temporário do regime de exclusão de tributação, para as transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2029.

Com efeito, ao abrigo da alínea a) do n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS, são igualmente excluídos de tributação os ganhos previstos no n.º 5, bem como os ganhos provenientes da transmissão de outros imóveis destinados a habitação, desde que o valor de realização seja aplicado na aquisição de propriedade de outros imóveis destinados ao arrendamento para habitação, obedecendo os demais requisitos.

Assim, só os ganhos provenientes da alienação de imóveis destinados à Habitação Própria e Permanente (HPP) e de outros imóveis destinados a habitação é que podem beneficiar desta exclusão de tributação prevista no n.º 7 do artigo 10.º do CIRS.

O n.º 1 do artigo 11.º da Lei Geral Tributária indica que na determinação do sentido das normas fiscais e na qualificação dos factos a que as mesmas se aplicam são observadas as regras e princípios gerais de interpretação e aplicação das leis. Acrescenta o n.º 2 que sempre que, nas normas fiscais, se empreguem termos próprios de outros ramos de direito, devem os mesmos ser interpretados no mesmo sentido daquele que aí têm, salvo se outro decorrer diretamente da lei.

Então, se os termos próprios de outros ramos de direito devem ser interpretados no mesmo sentido daquele que aí têm, isso significa que os termos e conceitos próprios do direito tributário devem ser interpretados dentro do sentido e do alcance ínsitos ao direito tributário. Importa, assim, no caso em análise, compreender o sentido e o alcance das expressões "imóveis destinados à Habitação Própria e Permanente (HPP)" e "de outros imóveis destinados a habitação".

E, para isso, o primeiro passo a dar é procurar uma caracterização de imóveis destinados à Habitação, informação que pode ser encontrada no Código do Imposto Municipal Sobre os Imóveis (CIMI), em concreto nos seus artigos 4.º e 6.º.

Com efeito, o artigo 4.º do CIMI vem definir que os prédios urbanos são todos aqueles que não devam ser classificados como rústicos, e, por sua vez, o n.º 2 do artigo 6.º do mesmo diploma legal refere que os prédios urbanos habitacionais são os edifícios ou construções para tal licenciados ou, na falta de licença, que tenham como destino normal esse fim. Logo, os imóveis destinados à Habitação são classificados como prédios urbanos.

No caso em apreço, tratando-se da alienação de um prédio rústico não se pode aplicar a exclusão de tributação das mais-valias referida anteriormente, pelo que fica prejudicada a análise se a aplicação do valor total de realização na construção de um novo edifício habitacional para arrendamento acessível cumpre formalmente o requisito de reinvestimento previsto na lei.

III. CONCLUSÃO

Em face do enquadramento jurídico exposto, conclui-se que a alienação de um prédio rústico não é legalmente elegível para efeitos do regime de exclusão de tributação de mais-valias previsto no n.º 7 do artigo 10.º do CIRS, por falta de previsão e enquadramento na letra da lei.