

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 simultâneo em imóvel HPP e imóvel destinado ao arrendamento habitacional

Processo: 31165, 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 afeto à Habitação própria e permanente (HPP) na construção de um novo edifício composto por duas parcelas, em que a parcela A será destinada exclusivamente à sua HPP, e a parcela B será destinada ao arrendamento habitacional, e beneficiar da exclusão de tributação de mais-valia, cumulativamente, previsto nos n.º 5 e n.º 7 do artigo 10.º do CIRS.

Para o efeito, invoca que é proprietária de um prédio urbano (artigo matricial XXXX.º), localizado na freguesia de WWW, Concelho YYY, afeta à sua HPP, e na sequência da alienação, pretende proceder ao reinvestimento na construção de um imóvel urbano, composto por duas parcelas. A parcela A será a construção de uma nova habitação, a qual será destinada exclusivamente à sua HPP. A parcela B será a construção de uma segunda habitação, destinada especificamente ao mercado de arrendamento habitacional com renda moderada.

Neste contexto pretende a Requerente ver esclarecido se:

- Face à venda da HPP, a aplicação simultânea/ mista do valor de realização, distribuído entre a construção de nova HPP e a construção de habitação para renda moderada, é considerado reinvestimento e consequentemente excluída de tributação a mais-valia;
- Para efeitos do reinvestimento na habitação de renda moderada com base no remanescente, o facto de o montante ser aplicado na construção própria preenche os requisitos de elegibilidade previstos no n.º 7 do artigo 10.º do CIRS.

II.FACTOS VERIFICADOS

Por consulta à base de dados da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), verifica-se que a Requerente:

- a)É proprietária do prédio urbano com o artigo matricial n.º XXX.º da freguesia de WWW;
- b)Tem o seu domicílio fiscal fixado nesse imóvel desde XX-XX-2013.

III.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 da habitação própria e permanente da requerente configura um facto tributário suscetível de gerar uma mais-valia sujeita a tributação.

Não obstante, o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS consagra um regime de exclusão de tributação aplicável às mais-valias provenientes da alienação de habitação própria permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

- O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel transmitido, 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 (neste último caso desde que exista intercâmbio de informações em matéria fiscal);
- O reinvestimento seja efetuado no prazo compreendido entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à data da alienação;
- O sujeito passivo manifeste, na declaração de rendimentos do ano da transmissão, a intenção de reinvestir, ainda que parcialmente;
- O imóvel transmitido tenha sido efetivamente afeto a HPP do sujeito passivo ou do seu agregado, circunstância comprovada através do domicílio fiscal, nos 12 meses anteriores à alienação, ou, quando anterior, à data do reinvestimento.

Por sua vez, 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 do n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS são igualmente excluídos de tributação os ganhos previstos no referido n.º 5, bem como os ganhos provenientes da transmissão de outros imóveis destinados a habitação, desde que se verifiquem, cumulativamente, as seguintes condições:

- O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição da propriedade de outros imóveis, situados em território nacional, destinados ao arrendamento para habitação com renda mensal que não exceda os limites máximos definidos nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio;
- O reinvestimento seja efetuado no prazo compreendido entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- Seja manifestada expressamente a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação.

Da leitura e interpretação do normativo constante do artigo 10.º do Código do IRS, na sua redação atual, entende-se que a aplicação do produto da realização decorrente da alienação de imóvel destinado a habitação própria e permanente pode ser efetuada, cumulativamente, na aquisição de um imóvel com o mesmo destino e na aquisição de um imóvel destinado ao arrendamento, que reúna as condições exigidas no n.º 7.

Com efeito, apesar de tal não se encontrar expressamente previsto - como ocorre no caso da atual alínea a) do n.º 10 do artigo 10.º do CIRS - não só não se identifica nas normas em apreço qualquer impossibilidade de aplicação cumulativa, como resulta do disposto no n.º 12 do mesmo artigo 10.º, que tal cumulatividade é possível, ao prever que em caso de reinvestimento parcial do valor de realização, os benefícios são aplicáveis apenas à parte proporcional dos ganhos correspondente ao valor reinvestido.

Pelo exposto, não existe óbice legal à cumulação de ambas as modalidades de reinvestimento (HPP e arrendamento), operando a exclusão de forma proporcional ao montante total reinvestido alocado a cada regime.

No entanto, e analisando o teor da alínea a) do n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS, constata-se que o legislador restringiu expressamente o benefício à "aquisição da propriedade de outros imóveis". Distintamente do que sucede no regime de reinvestimento em HPP, previsto na alínea a) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, onde a lei prevê expressamente a elegibilidade do valor aplicado na aquisição de "terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção", o regime do n.º 7 omitiu deliberadamente tais realidades.

Consequentemente, o investimento em custos suportados com a empreitada de construção, ainda que com o propósito de constituir uma fração para arrendamento, não se enquadra na previsão legal de "aquisição da propriedade de imóveis", a qual pressupõe a transmissão de um bem imóvel já edificado e constituído na esfera jurídica do adquirente, pelo que no caso em apreço não se aplica a exclusão de tributação nos termos do n.º 7 do artigo 10.º do CIRS.

Pelo que, no caso em apreço, é somente aplicável a exclusão de tributação prevista no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, na parte proporcional do reinvestimento para a construção de habitação a ser afeta à HPP, de acordo com o n.º 12 do artigo 10.º do CIRS, desde que:

- O reinvestimento na construção de imóvel ocorra entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- As despesas estejam devidamente comprovadas com documentos emitidos sob a forma legal, sendo aceites para efeitos fiscais, como documentos comprovativos, as faturas/recibos de quitação que de uma forma inequívoca se mostrem relacionadas com a dita construção do 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, devendo conter, nomeadamente, o nome, domicílio fiscal e NIF do adquirente dos bens/serviços, bem como a quantidade e denominação usual dos bens transmitidos ou serviços prestados, importando no caso em apreço fazer referência também ao local da obra; e,
- O sujeito passivo proceda à inscrição do imóvel construído nos 48 meses decorridos desde a data de realização, afetando-o à HPP, até ao fim do quinto ano seguinte ao de realização, de acordo com o estatuído na alínea b) do n.º 6 do artigo 10.º do CIRS.

IV.CONCLUSÃO

Em face do enquadramento jurídico exposto, conclui-se que no caso em apreço não é aceite a cumulação de ambas as modalidades de reinvestimento (HPP e arrendamento), atendendo a que o regime previsto no n.º 7 do artigo 10.º do CIRS é restrito ao reinvestimento na "aquisição da propriedade de outros imóveis". Neste sentido, a requerente apenas poderá beneficiar da exclusão de tributação na parte proporcional ao reinvestimento efetuado na construção da HPP, desde que cumpridos os demais requisitos.