

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação de imóvel afeto a HPP - Reinvestimento simultâneo na aquisição de nova HPP e na aquisição de terreno e posterior construção de imóvel destinado ao arrendamento habitacional

Processo: 31464, com despacho de 2026-10-26, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: I - Pedido

1. O requerente solicita informação vinculativa sobre a possibilidade de reinvestir o valor de realização decorrente da alienação de imóvel destinado a habitação própria e permanente (HPP), simultaneamente, na aquisição de outro imóvel com o mesmo destino e na aquisição de um terreno, seguida da construção de um imóvel destinado a arrendamento habitacional.

Para o efeito, invoca o seguinte:

- Em junho de 2026, alienou o imóvel que constituía a sua HPP, tendo apurado uma mais-valia, cujo valor de realização pretende reinvestir;

- O reinvestimento seria efetuado do seguinte modo:

a) Uma parte do valor de realização seria aplicada na aquisição de um imóvel destinado a nova HPP;

b) A restante parte seria aplicada na construção de um imóvel destinado a arrendamento habitacional, ao abrigo do regime previsto no artigo 10.º do Código do IRS (CIRS), na redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, em terreno que lhe será cedido por adiantamento de legítima.

2. Neste contexto, o requerente pretende ver esclarecido se:

a) É possível repartir o valor de realização da anterior HPP entre os dois investimentos identificados;

b) Em caso afirmativo, a exclusão de tributação da mais-valia pode ser calculada proporcionalmente aos montantes efetivamente reinvestidos em cada modalidade;

c) Sendo o terreno cedido por adiantamento de legítima, os valores efetivamente pagos a título de construção do imóvel para arrendamento podem ser considerados para efeitos do n.º 7 do artigo 10.º do CIRS;

d) Não sendo admissível essa consideração, a parcela aplicada na construção pode ser enquadrada no n.º 5 do mesmo artigo ou, em alternativa, apenas é elegível a parcela aplicada na nova HPP;

e) Sendo admissível o reinvestimento parcial nas duas modalidades, a intenção de reinvestir manifestada na declaração de IRS relativa a 2026 deve discriminar os montantes destinados a cada uma.

Face ao exposto, cumpre informar:

II - Da análise do pedido

3. 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 HPP do requerente constitui facto tributário suscetível de gerar uma mais-valia sujeita a tributação.

4. O n.º 5 do mesmo artigo consagra, porém, a exclusão de tributação dos ganhos provenientes da alienação de imóvel destinado a HPP do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que o valor de realização seja reinvestido, nos termos e prazos aí previstos, na aquisição de outro imóvel com o mesmo destino, na aquisição de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de imóvel que se destine a HPP, observados os demais requisitos.

5. Acresce que o Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, introduziu no n.º 7 do artigo 10.º do CIRS um alargamento temporário do regime de exclusão, aplicável às transmissões efetuadas entre 1 de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2029.

6. Nos termos da alínea a) do n.º 7, são igualmente excluídos de tributação os ganhos previstos no n.º 5, bem como os provenientes da transmissão de outros imóveis destinados a habitação, desde que o valor de realização seja aplicado na aquisição da propriedade de outros imóveis destinados a arrendamento para habitação, observados os demais requisitos.

7. Da leitura conjugada do artigo 10.º do CIRS, na sua redação atual, entende-se que o valor de realização da alienação de HPP pode ser aplicado, cumulativamente, na aquisição de imóvel com o mesmo destino e na aquisição de imóvel destinado a arrendamento que reúna as condições do n.º 7.

8. Com efeito, apesar de tal não se encontrar expressamente previsto - como ocorre no caso da atual al. 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 parece resultar, 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.

9. Assim, inexistente obstáculo legal à cumulação de ambas as modalidades, operando a exclusão de forma proporcional ao montante reinvestido em cada uma, desde que cada aplicação corresponda a uma modalidade legalmente admitida.

10. Não obstante, a admissibilidade da utilização combinada para efeitos de exclusão de tributação, necessita que o cumprimento dos requisitos deve ser aferido de forma estanque e segregada para cada fração do valor reinvestido, dadas as especificidades de cada norma, designadamente:

a) no caso de reinvestimento do valor de realização na aquisição de nova HPP (Artigo 10.º, n.º 5 do CIRS):

- O imóvel alienado deve ter sido destinado a HPP da requerente 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;

- o imóvel adquirido deve situar-se 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);

- O sujeito passivo deve garantir que o novo imóvel é afeto à sua habitação ou do seu agregado familiar no prazo de doze meses após o reinvestimento.

b) em caso de reinvestimento em aquisição de imóvel para arrendamento (Artigo 10.º, n.

º 7 do CIRS), o imóvel adquirido deve cumprir, cumulativamente, as seguintes condições:

- Situar-se em território nacional;
- Ser objeto de celebração de contrato de arrendamento habitacional no prazo de 6 meses (salvo impedimento justificado, designadamente obras urgentes e pelo período estritamente necessário), contados da data do reinvestimento ou da realização da mais-valia, se esta for posterior;
 - Permanecer arrendado por, pelo menos, 36 meses (seguidos ou interpolados) nos primeiros 5 anos, contados da data do reinvestimento ou da realização da mais-valia, se esta for posterior;
- Praticar uma renda mensal que não exceda, nos primeiros cinco anos, contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia, se posterior, os limites máximos definidos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio;
- Não ser alienado, a título oneroso ou gratuito, no prazo de 5 anos contados da data do reinvestimento ou da realização da mais-valia, se esta for posterior.

11. Ambos os regimes partilham requisitos temporais e declarativos: o reinvestimento deve ocorrer entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à data da alienação, devendo o sujeito passivo manifestar a intenção de reinvestir, ainda que parcialmente, na declaração de rendimentos do ano da alienação, com identificação dos respetivos montantes.

12. Dispõe a alínea a) do n.º 7 que o benefício se restringe à "aquisição da propriedade de outros imóveis". Diversamente, a alínea a) do n.º 5 prevê expressamente a elegibilidade do valor aplicado na aquisição de "terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção". A ausência de referência a terreno e construção no n.º 7, quando o legislador a previu no n.º 5, revela que esse investimento não foi abrangido por aquele regime.

13. Consequentemente, o investimento em terreno e os custos da empreitada de construção, ainda que com o propósito de arrendar o imóvel, não se enquadram na "aquisição da propriedade de imóveis", que pressupõe a transmissão de bem imóvel já edificado e constituído na esfera jurídica do adquirente.

14. Assim, só a parcela aplicada na aquisição da nova HPP é elegível para efeitos de exclusão, no âmbito do n.º 5. Devendo, a intenção de reinvestir ser manifestada na declaração do ano da alienação (2026), com identificação dos montantes.

III - Conclusão

15. Face ao exposto, conclui-se o seguinte:

a) O valor de realização resultante da alienação da anterior HPP pode, em abstrato, ser repartido entre a aquisição de nova HPP e a aquisição de imóvel destinado a arrendamento habitacional, desde que cada aplicação cumpra os requisitos da respetiva modalidade (n.º 5 e n.º 7 do artigo 10.º do CIRS). No caso concreto, apenas o reinvestimento na aquisição da nova HPP é elegível.

b) Em caso de reinvestimento parcial, a exclusão de tributação da mais-valia opera de forma proporcional ao valor efetivamente reinvestido, nos termos do n.º 12 do artigo 10.º do CIRS. No caso concreto, a exclusão abrange apenas a parte proporcional dos ganhos correspondente ao valor aplicado na nova HPP, sendo tributada a parte restante.

c) Os montantes reinvestidos a título de construção do imóvel destinado a arrendamento não podem ser considerados para efeitos do n.º 7 do artigo 10.º do CIRS, uma vez que

este regime abrange apenas a aquisição da propriedade de imóveis já edificados, e não a aquisição de terreno nem a respetiva construção.

d) A intenção de reinvestir deve ser manifestada na declaração Modelo 3 relativa ao ano de 2026 (ano da alienação), com identificação do montante a reinvestir na nova HPP.