

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de HPP - Reinvestimento na aquisição e na realização de obras de melhoramento em imóvel com posterior afetação a HPP
- Processo: 22955, com despacho de 2025-10-17, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao valor que deve ser considerado reinvestido, para efeitos de exclusão de tributação da mais valia em sede de IRS, na situação que abaixo deixa descrita:
- Em agosto de 2019 vendeu o imóvel de habitação própria permanente, inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de M... (08xxxx), sob o artigo nº 3xxx, pelo valor de 4xx.xxx,00, tendo sido o valor de aquisição deste de 1xx.xxx,00, em novembro de 2002;
 - Em janeiro de 2022 adquiriu um imóvel destinado a habitação própria permanente, pelo valor de 2xx.xxx,00 (inscrito na matriz predial sob o artigo xx, Fração AF), acrescido de 7.xxx,81, correspondente ao IMT, IS e Escritura e Registo;
 - O imóvel adquirido tem 35 anos e necessita de obras essenciais de conservação e restauro, nomeadamente ao nível da cozinha e instalações sanitárias, pavimentos, canalizações de água, esgotos, eletricidade e telefones, e ainda instalação de ar condicionado e substituição de portas e janelas, para uma climatização eficiente, cujo valor total estimado é de 7x.xxx,00.
 - Em face do exposto, entende que o valor total de realização reinvestido na nova habitação própria permanente será de 2xx.xxx,81 (2xx.xxx + 7.xxx,81 + 7x.xxx).
- Assim, pretende saber qual o valor a inscrever no campo 5011 do Anexo G, da Declaração Modelo 3 de IRS (valor de realização reinvestido no terceiro ano seguinte dentro dos 36 meses, sem recurso ao crédito), atendendo à sua comprovação mediante escritura de compra e venda, bem como demais documentos de aquisição do imóvel e os documentos fiscais comprovativos das despesas efetuadas na conservação e restauro do imóvel adquirido.

INFORMAÇÃO

A questão coloca-se quanto à possibilidade de o sujeito passivo beneficiar da exclusão tributária consagrada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, sendo considerado, cumulativamente, o reinvestimento na aquisição de imóvel e em obras de melhoramento nesse mesmo imóvel.

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS (na redação em vigor à data do facto tributário - agosto/2019), são excluídos de 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, cumulativamente:

- 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;

- O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; e
- 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;

2. Estabelece ainda o n.º 6 do mesmo artigo e diploma legal, que não haverá lugar ao benefício referido no número anterior quando:

- 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;
- Nos demais casos, o adquirente não requeira a inscrição na matriz do imóvel ou das alterações decorridos nos 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.

3. Atentas as normas anteriormente referidas, entende-se que não resulta das mesmas qualquer impedimento que, nos casos de aquisição de imóvel seguida da realização de obras de ampliação e ou melhoramento do mesmo, o valor de reinvestimento relevante para efeitos da aplicação do regime previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS integre não apenas o valor de aquisição do imóvel, mas, também, o das obras realizadas para a sua recuperação/melhoramento, mas desde que verifique todos os demais requisitos legais.

4. Assim, tendo o requerente o seu domicílio fiscal no imóvel alienado à data da alienação, o valor despendido, sem recurso ao crédito, na aquisição do novo imóvel (no caso 2xx.xxx,00), releva como reinvestimento para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

5. Quanto aos valores despendidos com as obras de melhoramento/reconstrução, sem recurso ao crédito, é entendimento que os mesmos podem também acrescer ao valor reinvestido, desde que verificados os seguintes requisitos, cumulativamente:

- as obras ocorram no período entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à data da realização;
- se encontrem devidamente comprovadas com documentos emitidos sob a forma legal, nomeadamente faturas/recibos de quitação, que de uma forma inequívoca, se mostrem relacionadas com as ditas obras no imóvel e reúnam os requisitos legais estabelecidos para o efeito, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 36.º do Código do IVA;
- sejam requeridas/comunicadas as alterações efetuadas no imóvel até decorridos 48 meses desde a data da realização; e
- o imóvel seja afeto à habitação ou do seu agregado 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 Código do IRS.

6. Ora, atendendo ao caráter generalista com que o requerente descreve as obras que pretende realizar (designadamente, ao nível da cozinha e instalações sanitárias, pavimentos, canalizações de água, esgotos, eletricidade, telefones, substituição de portas e janelas), desacompanhado de quaisquer outros elementos de prova que evidenciam as alterações ocorridas no imóvel associados às suas condições de habitabilidade, não se pode aferir dos requisitos supra enunciados para efeitos de serem considerados, ou não, como suscetíveis de beneficiar da exclusão de tributação prevista no artigo 10º do Código do IRS.

7. No que concerne às despesas que o requerente deixa referidas, suportadas com a aquisição do novo imóvel, designadamente, IMT, IS, Escritura e Registos, também não relevam para efeitos de reinvestimento. Com efeito, a sua dedutibilidade apenas ocorrerá no futuro, aquando de uma eventual alienação, em que podem ser consideradas a título de despesas e encargos, nos termos do artigo 51.º do Código do IRS.

8. Nesta conformidade, e face ao explanado no pedido, apenas pode fazer constar no anexo G da declaração modelo 3, o valor efetivamente reinvestido na aquisição do imóvel no montante de 2xx.xxx.