

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento na Construção - Despesas com Projetos de Engenharia - Arquitetura
- Processo: 23486, com despacho de 2026-05-22, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de serem consideradas como despesas de construção, para efeitos de apuramento das mais-valias em sede de IRS, os custos suportados com projetos de arquitetura e especialidades, bem assim como, o custo com as taxas camarárias para obtenção da respetiva licença de construção, uma vez que, sem estes atos, não poderia obter o licenciamento camarário para a construção do imóvel. Esclarece que a situação é a seguinte:
- Em 2021 vendeu um imóvel, que constituía a sua habitação própria permanente (HPP), e pretende reinvestir o ganho obtido na construção de um outro imóvel para o mesmo fim;
  - Para isso, adquiriu um terreno urbano em 2020, tendo submetido à Câmara Municipal os respetivos projetos de arquitetura e especialidades para obtenção da licença de construção, cujos documentos comprovativos dos custos incorridos foram anexos ao pedido.

### INFORMAÇÃO

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código de IRS (na redação em vigor à data do facto tributário - ano de 2021), são excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, se o reinvestimento for efetuado, designadamente na aquisição de terreno e construção de imóvel, entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização e reunidas as demais condições ali consignadas.

2. Determina o n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS que não haverá lugar a tal benefício, no caso de reinvestimento na aquisição de terreno ou construção de imóvel, se o sujeito passivo não requerer a inscrição na matriz do imóvel decorridos 48 meses desde a data de realização, devendo afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado familiar até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização.

3. Assim sendo, e verificando-se que o imóvel alienado constituía a HPP/domicílio fiscal da requerente, podem ser aceites os valores despendidos com a aquisição de terreno e construção, sem recurso ao crédito, desde que:

- Os valores se encontrem devidamente comprovados com documentos emitidos sob a forma legal, sendo aceites para efeitos fiscais como documentos comprovativos 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; e
- O reinvestimento ocorra no período compreendido entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; e
- Proceda à inscrição do imóvel construído nos 48 meses decorridos desde a data de

realização.

4. No que concerne aos custos suportados com os projetos de arquitetura e das especialidades, bem assim como, o custo com as taxas camarárias para obtenção da respetiva licença de construção, e considerando-se que:

- esses encargos são indispensáveis para que ocorra a construção de imóvel sobre o terreno para construção;

- sem apresentação dessa documentação junto da câmara municipal competente não é possível obter a correspondente licença de construção do imóvel;

Deverão tais encargos ser considerados parte integrante da construção, e, por conseguinte, serem aceites a título de reinvestimento ao abrigo do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, desde que se verifiquem reunidos os demais requisitos legais para o efeito.