

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento - Despesas com projeto de arquitetura
- Processo: 23571, com despacho de 2026-05-26, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de as despesas suportadas com o projeto de arquitetura da sua habitação, poderem ser aceites a título de reinvestimento, ao abrigo do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.
- Esclarece o seguinte:
- Inscreeu no anexo G da declaração modelo 3 de IRS, respeitante ao ano de 2021, a venda da sua habitação, bem como o reinvestimento na construção de uma nova habitação nesse mesmo ano.
- Todavia, não incluiu na parcela do reinvestimento a despesa suportada com o projeto de construção, de que junta cópia ao pedido, a qual foi paga sem recurso ao crédito. Assim, pretende saber se esta despesa pode ser considerada como reinvestimento, para efeitos da exclusão de tributação prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

FACTOS

Da consulta efetuada ao sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) verifica-se o seguinte:

- Em 2022-xx-xx o requerente entregou a declaração modelo 3 referente ao ano de 2021, inscrevendo no anexo G a venda do imóvel inscrito na matriz urbana sob o n.º xxxx, fração x, da freguesia xxxxxx, pelo valor de xx.xxx,xx€. Mais indicou a existência de montante ainda em dívida, à data da alienação, no valor de xx.xxx,xx€, bem como o reinvestimento após a alienação - no ano de 2021, no montante de xx.xxx,xx€.
- Na mesma declaração modelo 3 o imóvel identificado como objeto de reinvestimento foi o artigo urbano n.º xxxx, da freguesia xxxxxx, que corresponde a "terreno para construção", adquirido em 2021-xx-xx.

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, podem ser aceites os valores despendidos com a aquisição do terreno para construção, bem como os custos suportados com a construção do imóvel já participado, todos sem recurso ao crédito, desde que:

- a) Tais 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;
- b) O reinvestimento tenha ocorrido no período compreendido entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- c) O requerente tenha procedido à inscrição do imóvel construído nos 48 meses decorridos desde a data de realização;

4. Dessa forma, na situação em apreço, o reinvestimento só será de considerar no caso de ter procedido à inscrição do imóvel construído no prazo supra enunciado, bem como ter cumprido os demais requisitos supra indicados;

5. No que concerne ao projeto de arquitetura, o mesmo é, apenas, uma peça técnica, preparatória da construção. Poderá, por esse motivo, ser apenas considerado como um custo de conceção e preparação da obra, e, igualmente, um requisito administrativo, e técnico, prévio à sua execução;

6. Todavia, ainda que projeto de arquitetura não seja um custo de construção para efeitos do apuramento do valor de aquisição, atento o n.º 3 do artigo 46.º do Código do IRS, não deixa o mesmo de ser uma despesa inerente e necessária ao início dessa construção, na medida em que, no atual ordenamento jurídico, não há construção sem um projeto de arquitetura e também a empreitada dele depende, estabelecendo-se aqui uma relação intrínseca entre o projeto de arquitetura e a aquisição do imóvel.

7. Por conseguinte, no que concerne ao custo suportado com o projeto de arquitetura, o mesmo não pode ser considerado como despesa de construção para efeitos de reinvestimento, mas sim como uma despesa inerente à forma de aquisição do imóvel objeto de reinvestimento, contabilizada como tal numa futura venda do imóvel, nos termos da alínea a) do artigo 51.º do Código de IRS.