

## 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 de imóvel destinado a armazém agrícola e nas obras que permitam a sua utilização como HPP
- Processo: 25077, com despacho de 2025-10-10, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente obter informação vinculativa quanto à possibilidade de beneficiar do regime de exclusão de tributação por reinvestimento, mediante a aquisição de imóvel e a realização de obras profundas nesse imóvel, cumulativamente.

Esclarece a situação referindo:

- Vendeu o imóvel afeto a habitação permanente no ano de 2022 por 18x.000, o qual tinha sido comprado em 2014 por 7x.000. A liquidação do crédito bancário sobre o imóvel ascendeu a 5x.400.

- A aquisição de novo imóvel para habitação permanente ocorreu em janeiro de 2023, no valor de 150.000, tendo contraído crédito bancário no montante de 100.000 e os restantes 50.000 advieram dos ganhos obtidos com a venda do imóvel.

- Quanto ao remanescente do ganho obtido com a venda do imóvel irá ser aplicado na remodelação deste mesmo imóvel de habitação permanente, nomeadamente em obras de substituição de telhado, chão, canalização, entre outras obras consideradas necessárias.

- Por consulta ao Portal das Finanças verificou a existência de ficha doutrinária (PIV 13826) que permite que o reinvestimento possa correr, cumulativamente, na aquisição de imóvel e em obras de melhoramento do mesmo.

Tendo em conta que o imóvel adquirido era um armazém agrícola em que se alterou o seu registo predial, e que necessitou de obras profundas de melhoramento à qualificação de imóvel para habitação, questiona da possibilidade de a compra do imóvel e as obras profundas realizadas no novo imóvel, cumulativamente, poderem ser qualificadas como reinvestimento, para efeitos do previsto no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS.

FACTOS:

Por consulta ao sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), retira-se de relevante, para efeitos de apreciação do presente pedido de informação vinculativa, que:

- Em 2022.10.xx a requerente procedeu à alienação onerosa do artigo matricial urbano n.º 6xxx, em P..., pelo valor de 18x.000,00.

- Tal operação foi devidamente inscrita no competente Anexo G da declaração modelo 3 de IRS referente ao ano de 2022, bem como a intenção de proceder ao reinvestimento do valor de realização de 50.000,00, ascendendo o valor em dívida do empréstimo à data da alienação do bem imóvel em questão a 5x.412,45.

- Nessa data, tal endereço correspondia ao da residência da ora requerente.

- Em 2022.11... procedeu à aquisição onerosa de ½ do artigo matricial urbano n.º 2xxx, em S..., destinado a "Armazéns e Atividade Industrial", pelo valor de 7x.000,00.

- Atualmente o requerente tem morada fiscal no imóvel adquirido em novembro/2022.

INFORMAÇÃO:

1. Ora, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS (redação em vigor à data dos factos - outubro/2022), 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;
  - . na aquisição de terreno para construção de imóvel e/ou respetiva construção;
  - . ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel.
- O novo imóvel (em qualquer dos casos) seja destinado exclusivamente à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar (conforme a alínea a));
- O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização (conforme a alínea b)); 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, (conforme a alínea c)).

2. Porém, o n.º 6 do mesmo artigo estabelece que não haverá lugar à referida exclusão tributária 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 (conforme alínea a));
- Nos demais casos (na aquisição de terreno para construção de imóvel e/ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel), o adquirente não requeira a inscrição na matriz do imóvel ou das alterações decorridos 48 meses desde a data da realização, devendo afetar o mesmo à sua habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização (conforme a alínea b)).

3. Deste modo, para que se possa considerar um qualquer montante como reinvestido, nos termos do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, terá, desde logo, o imóvel que originou as mais-valias de corresponder ao domicílio fiscal e, simultaneamente, constituir a habitação própria e permanente do sujeito passivo/agregado familiar. Situação que se verifica no caso em apreço.

4. No que concerne ao imóvel objeto de reinvestimento, e ainda que na escritura de compra e venda possa ter constado que o imóvel se destine no futuro à sua habitação própria e permanente, a verdade é que não adquiriu, naquele momento em concreto, um imóvel para habitação nem um terreno para construção. Com efeito, a aquisição ocorreu sobre imóvel destinado a "Armazém e Atividade Industrial", com descritivo de "Prédio que se compõe de um armazém agrícola destinado a recolha de cereais, máquinas e alfaias agrícolas e logradouro".

5. Assim, o valor aplicado na aquisição do imóvel não pode ser considerado reinvestimento, nos termos da alínea a) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, pois não se trata:

- da aquisição da propriedade de outro imóvel que o sujeito passivo tenha afetado à sua habitação própria e permanente ou do seu agregado familiar, no prazo de doze meses após o reinvestimento (prazo que já se encontra ultrapassado), nos termos da alínea a) n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS;
- nem da aquisição de um terreno para construção de imóvel.

6. Por outro lado, não existindo um pedido de licenciamento com projeto de alterações/ampliação do armazém industrial num edifício de habitação, não poderá haver lugar à exclusão de tributação dos ganhos obtidos com a alienação do imóvel afeto à sua habitação, relativamente ao valor de realização que for reinvestido (sem recurso ao crédito) nas obras de ampliação do imóvel.