

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de HPP - reinvestimento em seguro financeiro do ramo vida
- Processo: 25164, 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 da exclusão de tributação de mais-valia, ao abrigo do artigo 10º do Código do IRS, para a situação que descreve:
- Procedeu à alienação do imóvel que constituía a sua habitação própria e permanente (HPP) e estando na situação de reformada, à semelhança do seu cônjuge, tenciona reinvestir a totalidade do valor de realização (à data da venda não existia qualquer montante de empréstimo bancário em dívida) na aquisição de um seguro financeiro do ramo vida.
 - Considerada que o seguro financeiro do ramo vida que tenciona adquirir irá proporcionar uma prestação regular periódica durante um período igual ou superior a 10 anos, num montante máximo anual igual a 7,5 % do valor investido. Tal como exigido na lei.
- Assim, pretende a confirmação que o produto disponibilizado pela Companhia de Seguros ABC constitui-se como adequado aos seus propósitos, i.e., que tal seguro reúne os requisitos legalmente estabelecidos para a pretendida exclusão de tributação das mais-valias obtidas.

FACTOS

Consultado o sistema informático da AT (Autoridade Tributária e Aduaneira) retira-se o seguinte:

- A ora requerente procedeu, em junho/2023, à alienação onerosa, entre vários outros prédios rústicos, do artigo matricial urbano, destinado a habitação, n.º xxx, pelo valor de 28X.000,00.
- À data (06/2023), a requerente tinha a sua residência situada na Rua S..., correspondendo tal endereço ao seu domicílio fiscal.
- A ora requerente consta como nascida em julho/1953, pelo que, à data da transmissão onerosa do imóvel gerador de mais-valias imobiliárias, tinha a idade de 70 anos.

INFORMAÇÃO

1. A Lei n.º 71/2018, de 31/12 (com as alterações introduzidas pela Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro) aditou o n.º 7 ao artigo 10.º do Código do IRS, o qual introduziu um alargamento da exclusão de tributação no âmbito do regime do reinvestimento relativo a mais-valias realizadas em imóveis. O referido regime passou a abranger também as situações em que o reinvestimento se concretize na aquisição de um contrato de seguro financeiro do ramo vida ou numa adesão individual a um fundo de pensões aberto, ou ainda em contribuição para o regime público de capitalização, desde que verificadas as demais condições previstas na lei.

2. Assim, estabeleciam os n.ºs 7 e 8 do artigo 10.º do Código do IRS (na redação em vigor no ano de 2023):

"7 - Os ganhos previstos no n.º 5 são igualmente excluídos de tributação, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições: (Redação da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro)

a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel e, se aplicável, do reinvestimento previsto na alínea a) do n.º 5, seja utilizado para a aquisição de um ou mais de um dos produtos seguintes:

i) Contrato de seguro financeiro do ramo vida;

ii) Adesão individual a um fundo de pensões aberto; ou

iii) Contribuição para o regime público de capitalização (redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)

b) O sujeito passivo ou o respetivo cônjuge ou unido de facto, na data da transmissão do imóvel, se encontre, comprovadamente, em situação de reforma ou tenha, pelo menos, 65 anos de idade; (Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)

c) A aquisição do contrato de seguro financeiro do ramo vida, a adesão individual a um fundo de pensões aberto ou a contribuição para o regime público de capitalização seja efetuada nos seis meses posteriores contados da data de realização; (Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)

d) Sendo o investimento realizado por aquisição de contrato de seguro financeiro do ramo vida ou da adesão individual a um fundo de pensões aberto, estes visem, exclusivamente, proporcionar ao adquirente ou ao respetivo cônjuge ou unido de facto uma prestação regular periódica durante um período igual ou superior a 10 anos, de montante máximo anual igual a 7,5 % do valor investido; (Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)

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. (Redação da Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro)

8 - Não há lugar ao benefício referido no número anterior se o reinvestimento não for efetuado no prazo referido na alínea c), ou se, em qualquer ano, o valor das prestações recebidas ultrapassar o limite fixado na alínea d), ou se for interrompido o pagamento regular das prestações, sendo esse ganho objeto de tributação no ano em que se conclua o prazo para reinvestimento, ou que seja ultrapassado o referido limite ou no ano em que seja interrompido o pagamento regular das prestações, respetivamente. (Redação da Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro)"

3. Resulta das normas supracitadas que a mais-valia obtida na alienação de habitação própria e permanente (HPP) pode beneficiar de exclusão de tributação desde que sejam cumpridas as seguintes condições cumulativas:

- Que o sujeito passivo ou o respetivo cônjuge ou unido de facto, na data da transmissão do imóvel, se encontre comprovadamente em situação de reforma ou tenha, pelo menos, 65 anos de idade;

- Que o valor do reinvestimento seja utilizado: i) na aquisição de um contrato de seguro financeiro do ramo vida ou de ii) uma adesão individual a um fundo de pensões aberto ou ainda iii) para contribuição para o regime público de capitalização;

- Que estes visem, exclusivamente, proporcionar ao adquirente ou ao respetivo cônjuge, uma prestação regular periódica, durante um período igual ou superior a 10 anos, de montante máximo anual igual a 7,5 % do valor investido;

- Que esta aplicação seja efetuada nos seis meses posteriores contados da data de venda do imóvel gerador das mais-valias;

- Que 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.

4. Da leitura efetuada à nota informativa do seguro que pretende adquirir, bem como as suas condições contratuais específicas (documentação junta ao pedido), verifica-se que dos mesmos não consta qualquer indicação quanto ao objetivo de assegurar que o

produto cumpre as condições exigidas pelos n.ºs 7 e 8 do artigo 10.º do Código do IRS.

5. Aliás, as condições do seguro são de tal modo abrangentes que facilmente se verifica que não limitam o horizonte temporal para possibilitar o resgate (quer seja total ou parcial) do seguro, ou seja, não existe a obrigatoriedade de manter o produto com a duração de 10 anos e também não é quantificada a prestação periódica regular de que beneficia.

6. Face ao exposto, é de concluir que o contrato apresentado não visa, exclusivamente, proporcionar ao tomador do seguro e/ou ao respetivo cônjuge ou unido de facto, uma prestação regular periódica, de montante máximo anual igual a 7,5 % do valor do prémio investido, por um período não inferior a 10 anos.

7. Deste modo, entende-se não estarem cumpridas as condições previstas nos n.ºs 7 e 8 do artigo 10.º do Código do IRS, pelo que não pode beneficiar da exclusão de tributação do ganho obtido com a venda da sua HPP.