

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento na aquisição de imóvel em ruínas
- Processo: 25960, com despacho de 2026-07-03, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de ser aceite, a título de reinvestimento, o valor de realização obtida com a alienação da sua habitação própria e permanente, na aquisição que pretende efetuar de um imóvel em ruínas, com vista à construção de sua habitação própria e permanente. Esclarece que:
- No ano de 2023 vendeu a sua habitação própria permanente, tendo o valor de realização sido de xx.000€, já após a amortização de crédito à habitação relativo à mesma;
 - De momento, pretende fazer o reinvestimento total das mais-valias em questão na aquisição de um artigo urbano com vista à construção de habitação própria permanente
 - O artigo em questão é de Tipo "Urbano / Outros (ruína)" tendo como afetação "Habitação";
 - A sua aquisição tem o intuito de realização de obras para efeitos de o converter na sua habitação própria permanente, mas pretende reinvestir as mais-valias em causa apenas na sua aquisição;
- Neste contexto, pretende saber se a aquisição deste artigo é passível de ser considerada pelas Finanças como reinvestimento total de mais valias, tal como estipulado na alínea a) do n.º 5, do artigo 10.º do Código do IRS.

FACTOS

- Em outubro de 2023, o requerente alienou o prédio inscrito sob o artigo matricial xxxx/U/xxxxxx;
- O imóvel acima identificado constituía à data da alienação, e desde xxxx de 2020, a sua HPP/domicílio fiscal;
- O imóvel que pretende adquirir, objeto de reinvestimento, encontra-se inscrito como prédio urbano, tipo "Outros", afeto a Habitação, tal como consta da caderneta predial, na presente data.

INFORMAÇÃO

1. Dispõe o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, em vigor à data do facto tributário (16 de outubro de 2023), que são excluídos da 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 verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

"a) 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;

- b) O reinvestimento previsto na alínea anterior seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- c) 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;
- d) (revogada);
- e) O imóvel transmitido tenha sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 24 meses anteriores à data da transmissão;
- f) Os sujeitos passivos não tenham beneficiado, no ano da obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores, do presente regime de exclusão, sem prejuízo da comprovação pelo sujeito passivo, efetuada em procedimento de liquidação, de que a não observância da presente condição se deveu a circunstâncias excecionais."

2. Acrescenta o n.º 6, que não haverá lugar ao benefício referido no número anterior, designadamente 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" e "o sujeito passivo ou o seu agregado familiar não tenham fixado no imóvel o seu domicílio fiscal".

3. Assim, para que haja lugar à referida exclusão tributária, a lei exige que o valor de realização de um imóvel que constituía a habitação própria e permanente do sujeito passivo (imóvel de partida) seja reinvestido noutra imóvel exclusivamente com o mesmo destino (imóvel de chegada), desde que cumpridas determinadas condições.

4. Ora, atendendo a que o imóvel objeto de reinvestimento se trata de um prédio em ruínas, não terá o mesmo, por razões óbvias, a capacidade para ser considerado habitação própria e permanente e domicílio fiscal do sujeito passivo, pelo que não se poderá aceitar o seu valor de aquisição para efeitos de reinvestimento.