

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Reinvestimento

Processo: 26650, com despacho de 2026-02-09, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao reinvestimento, na situação que abaixo deixa descrita:
- Em 2022, alienou o imóvel de habitação, tendo reinvestido na aquisição de outro imóvel;
- Entretanto, em 2023, faleceu o seu filho, e não consegue estar no imóvel adquirido onde residia com o mesmo; e
Pretende saber, se vender o imóvel adquirido, poderá voltar a reinvestir em outro, mesmo não tendo passado os três anos, uma vez que há um motivo justificativo.
FACTOS
- Em xx junho de 2022, alienou o prédio inscrito sob o artigo matricial xxxx/U/xxxxxx, pelo valor de € xxx xxx,xx;
- Em xx junho de 2022, adquiriu uma fração autónoma do artigo matricial xxxx/U/xxxxxx, (imóvel objeto de reinvestimento), que afetou a habitação própria e permanente/domicílio fiscal, em xx de junho de 2022;
- Em xx de maio de 2025, alienou o anterior imóvel objeto de reinvestimento, fração, pelo valor de € xxx xxx,xx, onde detinha a sua HPP/domicílio fiscal desde xx de junho de 2022; e
- Em xx de junho de 2025, adquiriu o imóvel inscrito sob o artigo matricial xxxx, pelo valor de € xxx xxx,xx, que afetou a HPP/domicílio fiscal em 2025-xx-xx.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, na legislação aplicável ao caso, 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, 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;
 - O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
 - 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;
 - 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 12 meses anteriores à data da transmissão, ou, quando anterior, à data do reinvestimento previsto na alínea a), salvo se a inobservância deste período se tenha

devido a circunstâncias excepcionais (Decreto-Lei n.º 57/2024, 10 de setembro).
2. Ora, no caso, a verificar-se que o imóvel alienado (fração autónoma do artigo matricial xxxx/U/yyyyyy), em xx de maio de 2025, constituía a habitação própria e permanente do sujeito passivo, comprovada através do domicílio fiscal, nos 12 meses anteriores à alienação, e reunidos todos os demais requisitos legais estabelecidos no n.º 5 e 6 do artigo 10.º do Código do IRS, poderá a requerente beneficiar da exclusão tributária ali consagrada.