

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de HPP - Reinvestimento - Amortização de crédito efetuado entre particulares para financiamento da aquisição do imóvel
- Processo: 26964, com despacho de 2025-10-03, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de o valor do capital em dívida por empréstimo obtido junto da sua mãe, para aquisição de imóvel afeto a habitação própria e permanente (HPP) no ano de 2018, ser aceite para efeitos de reinvestimento, previsto no nº 5 do artigo 10º do Código do IRS, mediante inscrição do montante no campo 5006 do quadro 5 do anexo G da declaração Modelo 3 do ano da venda do imóvel (2023).
Esclarece que:
- Em 2018 comprou com o seu marido (à data) um apartamento para habitação própria e permanente pelo valor de 8x.000€, tendo o pagamento sido efetuado da seguinte forma: 4x.000€ por recurso a crédito junto de instituição bancária; 3x.000€ por recursos próprios e 10.000€ emprestados pela sua mãe. Todos estes factos estão evidenciados na escritura de compra;
 - Em setembro/2023 venderam o apartamento, ainda no estado de casados (divorciando-se poucos dias depois), por 1xx.000€, distribuindo o dinheiro com base num acordo legal prévio, que se indica:
 - Distrate da dívida junto da instituição bancária: 3x.xxx,xx€;
 - Cheque para a requerente: 8x.xxx,xx€ (oriundos dos 3x.000€ que deu para a entrada da casa + 10.000€ que devolveu à sua mãe referente ao empréstimo para a entrada + 2.xxx€ que devolveu à sua mãe respeitante ao empréstimo para obras + 50% do lucro obtido com a venda);
 - Cheque para o ex-cônjuge: 4x.xxx,xx€ (1.xxx€ para devolver ao pai referente ao empréstimo para obras + 50% do lucro obtido com a venda).
- Termos em que pretende que seja confirmado qual o valor que tem de reinvestir na compra de habitação própria permanente até setembro/2026 para evitar o pagamento de mais valias?

FACTOS

- Em fevereiro/2018, a requerente e o cônjuge (casados no regime de comunhão de adquiridos) adquiriram fração autónoma do artigo 6xxx/U/1xxxxx, situado em P, pelo valor de 8x.xxx,00€, com recurso ao crédito bancário de 4x.xxx,00€;
- Em setembro/2023, e pretendendo alienar o imóvel em causa, a requerente e o cônjuge celebraram um acordo entre si, onde consta que:
 - O valor de aquisição do imóvel foi pago com: (i) 10.000,00€ que a mãe da primeira outorgante (aqui requerente) mutuou aos outorgantes; (ii) 3x.000,00€ de capitais próprios da primeira outorgante (requerente); (iii) e 4x.000,00€ mutuados por entidade bancária.
 - A mãe da primeira outorgante mutuou ainda aos outorgantes a quantia de 2.500,00€, que os outorgantes utilizaram para pagamento de material usado em pequenas obras na fração adquirida pelos outorgantes;
 - O pai do segundo outorgante também mutuou aos outorgantes a importância de 1.

xxx,00€, que os outorgantes utilizaram para pagamento de janelas colocadas na fração adquirida por estes e para algum material de construção também usado em pequenas obras na fração adquirida pelos outorgantes.

- Consta, ainda, no acordo que o produto da venda será distribuído da seguinte forma:
 - O valor pago a título de sinal é entregue aos outorgantes em igual montante;
 - O valor restante é entregue aos outorgantes em igual montante depois de pagarem:
 - 1º- à Entidade Bancária o valor respeitante ao mútuo bancário para cancelamento da hipoteca;
 - 2º- à mãe da primeira outorgante o valor mutuado por esta no total de 12.500,00€, através de transferência bancária para conta a indicar pela primeira outorgante;
 - 3º- à primeira outorgante o valor de 3x.xxx,00€, correspondente ao valor próprio referido, através de transferência bancária para conta a indicar pela primeira outorgante;
 - 4º- ao pai do segundo outorgante o valor de 1.xxx,00€, através de transferência bancária para conta a indicar pelo segundo outorgante.
- Por escritura celebrada em setembro/2023, a requerente e o cônjuge alienaram o imóvel em causa (que constituía a HPP/domicílio fiscal da requerente à data da alienação), pelo valor total de 1xx.000,00€, tendo recebido, através de 2 cheques bancários nos valores de 8x.xxx,xx€ e 4x.xxx,xx€, sendo o remanescente de 3x.xxx,xx€ transferido para a Entidade bancária, para contrapartida do crédito ainda existente, ou seja, o valor do distrate.
- A requerente inscreveu no anexo G da declaração modelo 3 de 2023, apresentada no estado de divorciada, os seguintes valores:
 - o valor de realização de 8x.xxx,00€;
 - o valor de aquisição de 7x.xxx,00€ (que não está correto, atendendo a que consta da escritura de aquisição celebrada em fevereiro de 2018 que o valor de aquisição foi de 8x.xxx,00€, pelo que coube à requerente o valor de 4x.xxx,00€);
 - o valor de 1x.xxx,xx €, a título de capital em dívida; e
 - o valor de 6x.xxx,xx€ a reinvestir.

INFORMAÇÃO

1. A questão coloca-se quanto ao montante a reinvestir para efeitos de exclusão tributária, nos termos do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.
2. Dispunha o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS (Código do IRS), à data do facto tributário (setembro/2023), que 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:
 - 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 seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; e
 - 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.
3. No caso em análise, a questão coloca-se quanto à liquidação de um mútuo, celebrado entre particulares, para a aquisição de imóvel afeto a HPP.
4. Ora, a concessão de crédito à habitação, entendida como a concessão de crédito

dirigida à aquisição, é objeto de regulamentação específica constante do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, com as respetivas alterações introduzidas.

5. Estabelecia aquele diploma (redação inicial) no artigo 6º que "as instituições de crédito têm competência para conceder financiamentos de acordo com o presente regime geral de crédito à habitação".

6. Este articulado veio a ser revogado pelo artigo 46.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, diploma que transpôs parcialmente a Diretiva 2014/17/UE, relativa a contratos de crédito aos consumidores para imóveis destinados a habitação. E definiu este Decreto-Lei na alínea o) do n.º 1 do artigo 4º que deve entender por ""mutuante" qualquer entidade habilitada a exercer, a título profissional, a atividade de concessão de crédito em Portugal, nos termos do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro (RGICSF), e das demais normas legais e regulamentares que regem a respetiva atividade".

7. Assim, atendendo a que a concessão de crédito à habitação se encontra reservada às instituições de crédito, sob a supervisão do Banco de Portugal, e que, no caso, tratando-se de um mero empréstimo entre particulares, não pode o respetivo valor ser considerado para efeitos de reinvestimento nos termos do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

8. Todavia, no que se refere à liquidação do capital em dívida de crédito bancário contraído aquando da aquisição do imóvel, por ambos os cônjuges, no valor de 3x.xxx,xx€, pode o mesmo ser considerado para efeitos de apuramento do valor a reinvestir.

9. Assim sendo, e face ao exposto, o valor a reinvestir pela ora requerente para efeitos do benefício da exclusão tributária, previsto no n.º 5 do artigo 10º do Código do IRS, ascende ao montante de 6x.xxx,xx€, correspondente à diferença entre o valor de realização e o capital em dívida no momento da venda.