

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Reinvestimento na aquisição de terreno rústico e nas obras de construção de imóvel a afetar a HPP (habitação própria e permanente)

Processo: 27184, com despacho de 2025-09-11, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: Pretende o requerente obter informação vinculativa quanto à possibilidade de lhe ser considerado como reinvestimento, no âmbito do regime de exclusão de mais-valias previsto no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, a compra de um terreno rústico e a posterior construção, nesse terreno, de uma moradia que será a sua habitação própria e permanente.

Esclarece:

- Em 2023/06/.. vendeu a sua habitação própria e permanente, artigo 8xxx, no concelho de P..., pelo valor de € 16x.000,00, tendo manifestado, na declaração de IRS referente a esse ano, a intenção de reinvestir o valor de realização na construção de um prédio urbano destinado ao mesmo fim;
- Adquiriu, ainda no ano da alienação, o prédio rústico artigo 1xxx, concelho de ...;
- Nesse prédio está a ser construído um prédio urbano, conforme licença de construção emitida pelo município;
- Esse prédio, que indica destinar-se à sua habitação própria e permanente, será um prédio em propriedade total, composto por três pisos;
- Questiona se a situação descrita se enquadra como reinvestimento que permita o afastamento da tributação em mais-valias, e que lhe seja confirmada a data limite de 2027/06/.. - quarenta e oito meses após a venda, para a inscrição do prédio que está a construir, a que acrescerão doze meses para a respetiva ocupação do imóvel.

FACTOS

Consultada a base de dados da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) foram encontrados os seguintes elementos:

- O requerente adquiriu, em 2021, a título gratuito, o artigo 8xxx, urbano, da freguesia
- Desde 2022/11/.. a 2023/06/.. teve aí o seu domicílio fiscal.
- Em 2023/06/.. transmitiu esse mesmo prédio pelo valor de € 16x.000,00.
- No mesmo ano adquiriu o artigo rústico 1xxx, concelho de F..., pelo valor de € 5x.000,00, conforme IMT, tendo-lhe sido aplicada a taxa de 5%, correspondente às transmissões de prédios rústicos.

INFORMAÇÃO

1. Diz o nº1 do artigo 12º da Lei Geral Tributária que as normas tributárias aplicam-se aos factos posteriores à sua entrada em vigor, não podendo ser criados quaisquer tributos retroativos.
2. Então, tendo como referência a data do facto tributário - a venda efetuada em 2023/06/.., dispunha à data o nº5 do artigo 10º do Código do IRS 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;"

3. Dispunha, de igual modo, o nº6, que:

"Não haverá lugar ao benefício referido no número anterior quando:

- a) 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;
- b) Nos demais casos, o adquirente não requeira a inscrição na matriz do imóvel ou das alterações decorridos 48 meses desde a data da realização, devendo afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização;

4. Analisando as normas, para o que aqui importa, temos, em primeiro lugar que:

- a) O reinvestimento tem de ser feito num terreno para construção e nesse terreno têm de ser efetuadas obras na construção de imóvel depois destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo e seu agregado familiar;
- b) O reinvestimento pode passar apenas pela construção de um imóvel em terreno já na titularidade do sujeito passivo, imóvel esse que depois terá de ser destinado à habitação própria e permanente do sujeito passivo e seu agregado familiar;
- b) O reinvestimento pode também ser feito em obras de ampliação ou melhoramento em imóvel adquirido para habitação própria e permanente do sujeito passivo e seu agregado familiar;
- c) Por fim, o mais usual, o reinvestimento pode ser apenas feito na aquisição de um imóvel destinado à habitação própria e permanente do sujeito passivo e seu agregado familiar.

5. No que toca aos imóveis construídos, a sua inscrição na matriz tem de ocorrer até ao prazo limite de 48 meses após a data da transmissão, não significando isso um acréscimo da janela para proceder ao reinvestimento, que é de 36 meses após a data de transmissão - ou seja, os 12 meses a mais existem apenas para que o sujeito passivo não seja prejudicado por questões burocráticas, tais como a obtenção de licenças ou outros procedimentos semelhantes;

6. Nesses casos, e pelos mesmos motivos, o prazo para ocupar o imóvel é também alargado, indo até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização;

7. Então, e para o caso em análise, verifica-se a compra do terreno rústico não pode ser aceite como reinvestimento ao abrigo da alínea a) do nº5 do artigo 10º do Código do IRS, pois que a norma é clara ao indicar, de forma expressa, que o valor de realização deve ser: "...reinvestido na aquisição (...) de terreno para construção de imóvel...";

8. No entanto, podem ser aceites, como reinvestimento, os custos com as obras referentes ao imóvel que o sujeito passivo pretende construir, desde que devidamente

comprovados e desde que suportados no prazo de 36 meses após a data da transmissão;

9. E porque estamos em face de uma construção de um imóvel, aplicam-se os prazos alargados previstos na alínea b) do nº6 do artigo 10º do Código do IRS, ou seja, 48 meses para inscrever o prédio e mais 12 meses para a respetiva ocupação;

CONCLUSÃO

O regime de reinvestimento previsto no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, apenas admite a aquisição de terreno que seja para construção onde, posteriormente, sejam executadas obras de construção de imóvel destinado à habitação própria e permanente do sujeito passivo e seu agregado familiar.

Assim, no caso em apreço, a aquisição do artigo rústico 1..., concelho de F..., pelo valor de € 5x.000,00, não pode ser considerada como reinvestimento, passível de contribuir para a exclusão da tributação em sede de mais-valias.

Todavia, pode ser considerado reinvestimento o restante valor de realização aplicado na construção de imóvel que depois seja destinado à habitação própria e permanente do sujeito passivo e seu agregado familiar, desde que os custos sejam devidamente comprovados e se respeitem os prazos fixados - tendo como referência a data de transmissão, 36 meses para reinvestir, 48 meses para inscrever na matriz e 60 meses para ocupar.