

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação onerosa de imóvel afeto a HPP - Reinvestimento

Processo: 27796, com despacho de 2025-06-06, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende o requerente obter informação vinculativa sobre a seguinte situação:
- É titular, desde 2003, em conjunto com a sua esposa, de um apartamento que, até há pouco tempo, era a sua habitação própria e permanente;
- Em março de 2020 iniciaram a construção de uma moradia, onde já habitam, cujas obras sofreram vários atrasos, em razão da pandemia Covid19, mas cuja licença de utilização foi emitida em 2024, tendo sido submetida a modelo 1 de IMI relativa à conclusão do prédio;
- Surgiu, entretanto, a oportunidade de venderem o apartamento.

Questiona, assim, se após a avaliação da moradia será possível utilizar o valor da venda do apartamento para reinvestimento na mesma, ainda que a sua construção já tenha começado em 2020.

Questiona, também, uma possível aplicação da exclusão de tributação prevista no pacote mais habitação, em concreto, o artigo 50º da lei nº56/2023, de 06/10.

FACTOS

Consultada o sistema da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) verifica-se a existência dos seguintes elementos:

- O requerente surge como titular, em conjunto com outro contribuinte, da fração H do artigo 2..., inscrito na freguesia 0.....
- Está em processo de avaliação o artigo 3..., provisório, urbano, inscrito na freguesia 0....., cuja modelo 1 de IMI, foi submetida pelo outro contribuinte.
- Na modelo 1 de IMI submetida consta que a data de emissão da licença de utilização foi em setembro/2024.

INFORMAÇÃO

1. De acordo com o nº5 do artigo 10º do Código do IRS "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 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, nos termos do n.º 23;

f) (Revogada.)";

2. No caso em análise temos um alegado reinvestimento realizado em data anterior à alienação do imóvel gerador de mais-valias, em concreto a construção de uma moradia cujo término das obras ocorreu em ..09/2024 - data da licença de utilização;

3. Pretende, dessa forma, o requerente, que os gastos suportados com a construção da moradia sejam considerados reinvestimento para efeitos do afastamento da tributação sobre eventuais ganhos a obter com a venda do apartamento que ainda possui;

4. Ora, para que isso ocorra, para além dos demais, têm de ser cumpridos dois pressupostos essenciais:

a) Em primeiro lugar, o apartamento a alienar terá de ter sido a habitação própria e permanente/domicílio fiscal do sujeito passivo e agregado familiar, nos doze meses anteriores à data do reinvestimento previsto na alínea a) do nº5 do artigo 10º do Código do IRS - no caso, a conclusão das obras da moradia;

b) Em segundo lugar, as obras - ou parte delas, devidamente comprovadas com documentos emitidos sob a forma legal, nomeadamente faturas/recibos de quitação que, de uma forma inequívoca, se mostrem relacionadas com a construção da moradia e reúnam os requisitos legais estabelecidos para o efeito, nos termos do disposto no número 5 do artigo 36º do Código do IVA, tenham ocorrido no período de 24 meses anteriores à data da realização - precisamente, a venda do apartamento.

CONCLUSÃO

No caso de reinvestimento efetuado em data anterior à data de realização, o valor aceite como tal pode revestir a aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, ou a ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino, desde que os valores suportados o tenham sido nos 24 meses anteriores à data da realização.

Na situação em análise, somente as despesas suportadas nos 24 meses anteriores à venda do apartamento serão elegíveis, desde que cumpram os critérios enunciados na alínea b) do ponto 4 da presente informação, sem prejuízo do cumprimento dos demais pressupostos exigidos pelo regime.

Relativamente à possível aplicação, ao caso, da exclusão de tributação prevista no artigo 50º da lei nº56/2023, de 06/10, cumpre esclarecer, em primeiro lugar, que a vigência de tal diploma terminou em 31/12/2024, mas que, ainda assim, os seus pressupostos não se aplicariam à situação exposta, atento as especificidades da mesma.