

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 em imóvel afeto a HPP
- Processo:** 28249, com despacho de 2025-06-25, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo:** Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto aos pressupostos de exclusão de tributação, previstos no artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS, relativo à alienação de imóvel ocorrida em 2022.
- Declara que em janeiro de 2022 alienou o imóvel que constituía a sua habitação própria e permanente e que o valor de realização foi totalmente reinvestido na aquisição de imóvel no qual constituiu habitação própria e permanente, em janeiro de 2025, respeitando assim o período de 36 meses previsto no artigo 10.º, n.º 5, al. b), do Código do IRS.
- Alega que "à data da alienação, a legislação determinava que o imóvel adquirido com o reinvestimento deveria ser mantido por pelo menos 3 anos para garantir a isenção." Período esse que veio a ser alterado pelas sucessivas alterações legislativas, tendo o período mínimo de detenção de uma habitação própria e permanente sido "reduzido para 12 meses", além de ter sido eliminada a restrição de que a isenção só poderia ser utilizada uma vez a cada 3 anos.
- Para sustentar a sua posição, cita a pronúncia dos Serviços nas informações vinculativas com os números 26895/2024 e 27201/2025, colocando a hipótese de aplicação retroativa da norma mais favorável a situações anteriores à sua entrada em vigor.
- Termina o exposto, colocando as seguintes questões:
- a) Se vender o imóvel adquirido em janeiro de 2025 em março de 2026 e reinvestir o valor da venda na aquisição de uma nova HPP no prazo de 36 meses, continua a beneficiar da isenção de IRS sobre as mais-valias ou estará sujeito a tributação, considerando que a venda original ocorreu antes da entrada em vigor das novas regras?
 - b) Ou seja, questiona se a redução do período mínimo de detenção de 3 anos para 12 meses pode ser aplicada retroativamente ao seu caso, permitindo alienar o imóvel adquirido em 2025 antes de janeiro de 2028, sem perder a isenção de IRS sobre as mais-valias obtida na alienação da HPP em 2022, desde que proceda a novo reinvestimento.
- I. Factos
- Em consulta ao sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), apuram-se os seguintes factos relevantes:
- a) Com efeitos a partir de XX-XX-2016, o requerente declarou ter domicílio fiscal na Rua A...;
 - b) Em janeiro de 2022, o requerente alienou o imóvel inscrito na matriz predial urbana sob o artigo XXXX, da freguesia XXXXXX, pelo valor de 42x.000,00, valor esse que declarou pretender reinvestir na aquisição de nova habitação própria e permanente no prazo de 36 meses;
 - c) O requerente alterou o seu domicílio fiscal, com efeitos a partir de XX-09-2022, para a Praça B...;

- d) Em janeiro de 2025, adquiriu os imóveis inscritos na matriz predial urbana sob os artigos XXXX e XXXX, da freguesia XXXXXX, pelo valor de 65x.000,00;
- e) Pelo imóvel inscrito sob a matriz predial urbana XXXX, de afetação habitacional, localizado na Rua C..., pagou o preço de 645.000,00;
- f) O requerente alterou o seu domicílio fiscal, com efeitos a partir de XX-02-2025, para a Rua C...;

II. Enquadramento legal

1. Tendo em conta a data de alienação do imóvel (XX-01-2022), o qual constitui o facto tributário aqui inicialmente em causa, aplicar-se-á o regime de tributação em vigor àquela data.
2. Nos termos do artigo 10.º do Código do IRS, constituem mais valias os ganhos obtidos com a alienação onerosa de direitos reais sobre imóveis.
3. O n.º 5 do artigo 10.º permitia a exclusão de tributação dos 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, determinadas condições, na redação à data em vigor:
 - a) O ganho 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;
 - b) O reinvestimento seja realizado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à transmissão;
 - c) O sujeito passivo manifeste intenção de proceder ao reinvestimento na declaração de rendimentos referente ao ano de transmissão;
4. Por seu lado, define a alínea a) do n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, que o imóvel objeto de reinvestimento deve ser afeto a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento.
5. Assim, à data da alienação ou à data do reinvestimento, caso este seja anterior, o imóvel alienado tinha que constituir habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar.
6. Nos termos do artigo 10.º, n.º 9, do Código do IRS, caso o montante considerado como valor de realização não seja totalmente aplicado no reinvestimento, haverá lugar a tributação das mais valias proporcionais ao ganho do valor não reinvestido.
7. E efetuado o reinvestimento, de acordo com os critérios estabelecidos à data da alienação, esgota-se o escopo tributário da alienação, não havendo qualquer relação com uma posterior alienação do imóvel alvo do reinvestimento.
8. Assim, a transmissão onerosa do imóvel que concretizou o reinvestimento em janeiro de 2025, constitui novo facto tributário cuja análise deve ser efetuada ao abrigo da legislação em vigor nesta data, nomeadamente da possibilidade de exclusão de tributação das mais-valias em sede de IRS.
9. Assim, as alterações realizadas pela Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro, em vigor a partir de 07 de outubro de 2023, vieram acrescentar dois novos critérios para beneficiar da referida exclusão de tributação: a fixação do domicílio fiscal nos 24 meses anteriores à transmissão, bem como a impossibilidade de beneficiar do regime de exclusão pelo sujeito passivo que tenha beneficiado desta exclusão no ano da obtenção dos ganhos e

nos três anos anteriores (artigo 10.º, n.º 5, alíneas e) e f), do Código do IRS, na redação conferida pela Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro).

10. Através da Lei n.º 57/2024, de 10 de setembro, a qual entrou em vigor em 11 de setembro de 2024, foi revogada a alínea f), do n.º 5 do artigo 10.º, do Código do IRS, bem como alterada a alínea e), passando a 12 meses, antes da alienação ou do reinvestimento, conforme o caso, o prazo de afetação do imóvel alienado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou agregado familiar.

11. Ambas as alterações legislativas dizem respeito ao prazo de afetação do imóvel alienado e não a qualquer prazo de afetação do imóvel alvo do reinvestimento, não havendo qualquer questão relacionada com "aplicação de lei posterior mais favorável".

12. Assim, caso o requerente pretenda alienar, no futuro, o imóvel alvo de reinvestimento, beneficiando da exclusão de tributação de uma eventual mais-valia que venha a realizar, terá que cingir-se à legislação em vigor à data da alienação, quanto aos critérios de que dependerá tal exclusão.

13. Para concluir a exclusão de tributação, prevista no artigo 10.º, n.º 5, do Código de IRS, deve ser manifestada a realização do reinvestimento no anexo G da declaração modelo 3 relativa ao ano de 2025 (a apresentar em 2026).

III. Conclusões

14. Face ao exposto, é de concluir o seguinte:

a) Tendo o sujeito passivo alterado o domicílio fiscal em fevereiro de 2025, e aí permanecendo pelo período de 12 meses, pode beneficiar do regime de exclusão de tributação de eventuais mais-valias realizadas mediante reinvestimento do valor de realização, se efetuar a venda do imóvel HPP em março de 2026, mas desde que cumpra com as demais condições em vigor à data do facto tributário;

b) O facto tributário ocorrido com a alienação do imóvel em janeiro de 2022 é distinto do facto tributário da futura alienação do imóvel alvo do reinvestimento. A verificação de condições são as que constam dos n.ºs 5 e 6 do artigo 10º do Código do IRS, em vigor à data do facto tributário.