

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Reinvestimento em sinal ou principio de pagamento - CPCV de imóvel em construção
Processo:	28861, com despacho de 2026-04-27, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Vem A requerente solicitar informação vinculativa, relativa à possibilidade de exclusão de tributação de mais-valias com a alienação do imóvel que constituía a sua habitação própria e permanente, através do reinvestimento num imóvel em compropriedade.

Para o efeito, esclarece que:

- alienou o imóvel em XX-XX-2023, pelo valor de € XXX.XXX,XX, imóvel esse que havia adquirido, em regime de compropriedade, em XX-XX-XXXX, pelo valor de € XXX.XXX,XX.

- tendo manifestado a intenção de proceder ao reinvestimento, assinou um contrato-promessa de compra e venda (CPCV), na qual se prometeu a adquirir um imóvel em regime de compropriedade, tendo em vista a celebração do contrato prometido antes da preclusão do prazo de 36 meses previsto no artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS.

- a data que neste momento se encontra prevista para a celebração do contrato prometido (junho de 2026), ultrapassa em dois meses o aludido prazo de 36 meses, o que não se encontrava previsto na altura da celebração do CPCV.

- Argumenta então que, apesar de considerar que o reinvestimento apenas se concretiza com a aquisição do imóvel, o facto de já ter investido valores durante a construção do imóvel e os motivos de atraso na construção não serem imputáveis à requerente.

Termina com a seguinte questão: "É possível considerar como válido o reinvestimento das mais-valias, mesmo que a escritura do imóvel adquirido ocorra em junho de 2026? Caso afirmativo, se posso beneficiar da exclusão de tributação sobre as mais-valias nos termos legais, dado que demonstro a intenção e concretização do reinvestimento."

Apresenta em anexo o contrato promessa de compra e venda, os comprovativos de pagamento ao construtor, bem como a declaração do construtor sobre o motivo de atraso na conclusão da obra.

### INFORMAÇÃO

1. Da consulta ao registo informático apuraram-se as seguintes informações:

- A requerente apresenta domicílio fiscal na Praceta (...), em (...), desde XX-XX-XXXX.
- Entre XX-XX-XXXX e XX-XX-XXXX, apresentou domicílio fiscal na Avenida (...), em (...).
- Anteriormente apresentava domicílio fiscal em Praceta (...) em (...), desde XX-XX-XXXX.
- Na declaração de rendimentos apresentada em relação ao ano de 2023, a requerente declarou ter alienado a sua metade da fração X do imóvel inscrito na matriz predial urbana sob o artigo XXXX, da freguesia de (...), em XX de abril de 2023, pelo valor de € XXX.XXX,XX, tendo declarado que até à data da venda se encontrava em dívida ao banco o valor de € XX.XXX,XX, declarando igualmente pretender proceder ao

reinvestimento do valor de € XX.XXX,XX, para beneficiar da exclusão de tributação prevista no artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS.

e) O imóvel alienado pela requerente corresponde ao domicílio que a requerente declarou como domicílio fiscal entre XX-XX-XXXX e XX-XX-XXXX.

2. Tendo em conta a data de alienação do imóvel, o qual constitui o facto tributário aqui em causa (abril de 2023), aplicar-se-á o regime de tributação em vigor àquela data.

3. Nos termos da al. a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS, constituem mais valias os ganhos obtidos com a alienação onerosa de direitos reais sobre imóveis.

4. No entanto, o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, permite 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 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;
- b) O reinvestimento seja realizado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- c) O sujeito passivo manifeste intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos referente ao ano de transmissão.

5. Nos termos do artigo 10.º, n.º 9, do Código do IRS, em caso de reinvestimento parcial do valor de realização, e desde que verificadas as demais condições, a exclusão respeita apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor reinvestido.

6. A requerente celebrou em XX-XX-XXXX, com a sociedade (...), Lda., um Contrato Promessa de Compra e Venda de Bem Futuro, através do qual a referida sociedade lhe promete vender uma moradia unifamiliar que irá construir num lote de terreno para construção de que é proprietária.

7. Um contrato-promessa é a convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato (artigo 410.º, n.º 1, do Código Civil). O contrato-promessa de compra e venda é o instrumento jurídico pelo qual o promitente comprador se compromete a adquirir e o promitente vendedor se compromete a alienar determinado bem, que pode ser um imóvel.

8. Trata-se de um contrato do ramo dos direitos obrigacionais, pois gera nos promitentes outorgantes a obrigação de celebrar o contrato prometido. Apenas a celebração do contrato prometido ou definitivo é capaz de gerar os efeitos reais associados à transmissão do direito de propriedade de um imóvel.

9. Sinal é toda a quantia entregue pelo promitente comprador ao promitente vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento (artigo 441.º do Código Civil). Tem como principal função vincular as partes à celebração do contrato, uma vez que a violação desta obrigação pode ter como penalização a perda do valor sinalizado, ou a sua devolução em dobro (artigo 442.º do Código Civil).

10. No caso concreto, como se referiu, a requerente celebrou contrato-promessa de compra e venda de um imóvel, declarando que, provavelmente, não conseguirá celebrar o contrato prometido antes do termo do prazo de 36 meses, previsto no artigo 10.º, n.º

5, al. b), do Código do IRS, por motivo imputável ao promitente vendedor.

11. Ora, para que a requerente possa beneficiar da norma de exclusão de tributação, prevista no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, está obrigada à aquisição da propriedade de outro imóvel, à aquisição da propriedade de terreno para construção de imóvel e respetiva construção, ou à ampliação e melhoramento de outro imóvel, que também seja sua propriedade.

12. Conforme enquadrado anteriormente, ainda que entregue a título de antecipação de pagamento, como é comum, a entrega de qualquer quantia a título de sinal não é mais que a manifestação, por parte do promitente comprador, do seu grau de compromisso em celebrar o contrato prometido.

13. E, considerando que o contrato promessa assinado pela requerente não operou uma transmissão da propriedade, e que as importâncias transmitidas a título de sinal funcionaram apenas como adiantamento do valor previsto para o contrato prometido, tal situação não pode configurar, em termos tributários, um dos pressupostos essenciais previstos no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, que é a aquisição do direito de propriedade de outro imóvel.

14. A aplicação do regime de exclusão de tributação, previsto no artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS, depende do preenchimento dos pressupostos supra mencionados.

15. Não se verificando os pressupostos de aplicação desse regime de exclusão (como é o caso do prazo de reinvestimento), será o negócio jurídico em causa tributado de acordo com o regime geral, não sendo as quantias entregues a título de sinal consideradas como reinvestimento.

#### CONCLUSÃO

Tendo alienado o imóvel que constituía habitação própria e permanente em abril de 2023, o prazo de 36 meses, previsto no artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS, termina em abril de 2026, pelo que o reinvestimento terá que ser concretizado até essa data na aquisição do direito de propriedade de um imóvel que venha a constituir habitação própria e permanente da requerente ou do seu agregado familiar.