

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Reinvestimento - possibilidade de incluir o IMT e Selo do novo imóvel no valor reinvestido
Processo:	29053, com despacho de 2025-10-17, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de incluir o IMT e o Imposto do Selo pagos na nova aquisição como parte do valor reinvestido para efeitos de exclusão de tributação de mais-valias. Esclarece que: - Alienou a sua HPP por xxx.xxx , tendo como valor de aquisição xxx.xxx ; - Adicionalmente teve como despesas relacionadas com a compra da sua primeira habitação o valor de xx.xxx (IMT, IS e comissões de agência), para além de ter liquidado o empréstimo à habitação que tinha no valor de xxx.xxx ; e - Irá adquirir uma nova HPP no valor de xxx.xxx Pretende saber se no campo 5006 do anexo G da declaração de IRS, pode incluir para além do capital próprio que vai dar para aquisição da nova habitação, o valor do IMT e do IS que irá pagar nessa nova aquisição.

INFORMAÇÃO

1. Dispõe o n.º 5 do artigo 10.º 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;

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 excecionais, nos termos do n.º 23;

2. Acrescenta o n.º 6, que não haverá lugar ao benefício referido no número anterior, designadamente quando, "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" e "o sujeito passivo ou o seu agregado familiar não tenham fixado no imóvel o seu domicílio fiscal".

3. No caso em apreço, e no que concerne ao valor considerado como reinvestimento,

de acordo com os valores referidos pelo requerente, e desde que reunidos todos os requisitos legais para o efeito, poderá ser considerado como tal o valor de aquisição do novo imóvel (sem recurso ao crédito), ou seja, xxx xxx, não sendo considerado para o efeito, a despesa suportada com o IMT e imposto de Selo, por falta de suporte legal.

4. Quanto ao valor a indicar no campo 5006 do anexo G (valor de realização que pretende reinvestir), sem recurso ao crédito, poderá indicar o valor de xxx xxx , resultante da diferença entre o valor de realização, xxx xxx , e o valor em dívida do empréstimo à data da alienação, xxx xxx , e uma vez que irá adquirir o novo imóvel pelo valor de xxx xxx , sem recurso ao crédito.

5. Quanto a despesas a indicar no anexo G, para efeitos do artigo 51.º do Código do IRS, poderá indicar as despesas necessárias e efetivamente praticadas inerentes à aquisição e alienação do imóvel alienado, designadamente os valores despendidos com o registo predial e os encargos notariais (sendo de excluir os valores relativos ao crédito concedido para o efeito) inerentes à aquisição do imóvel objeto de alienação e o pagamento do IMT e Imposto do Selo, bem assim como, a mediação imobiliária e o certificado energético, desde que devidamente documentados.