

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Não residente - alienação de imóvel em território português e reinvestimento
Processo:	29065, com despacho de 2026-03-23, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à forma de tributação das mais-valias e reinvestimento, aquando da alienação de um imóvel, na situação que abaixo deixa descrita: - É cidadão português, sendo não residente fiscal em Portugal, a sua residência fiscal é no Brasil; - Tem um apartamento (sua morada em Portugal) e pretende vendê-lo; Gostaria de saber sobre a tributação das mais valias no caso da venda deste seu apartamento, designadamente se: 1) A tributação é de 28% calculados sobre 50% da mais valia ou tem que informar o total dos seus rendimentos no exercício e, aí, me enquadrar em um dos escalões (percentuais) do IRS? 2) Como não residente tem o benefício do reinvestimento, ou seja, caso compre um outro apartamento como sua nova morada, utilizando integralmente o valor recebido por ocasião da venda do seu atual apartamento, estará isento da tributação sobre a mais valia?

INFORMAÇÃO

1. Nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 22.º do Código do IRS, na redação em vigor, não são englobados para efeitos da sua tributação os rendimentos auferidos por sujeitos passivos não residentes em território português, com exceção, das mais-valias previstas nas alíneas a) e d) (alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis e cessão onerosa de posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a bens imóveis) do n.º 1 do artigo 10.º que não sejam imputáveis a estabelecimento estável nele situado e sem prejuízo do disposto nos n.ºs 13 e 14 do artigo 72.º do Código do IRS.
2. Estabelece ainda o n.º 10.º do já citado artigo 22.º, que sempre que a lei imponha o englobamento de rendimentos auferidos por sujeitos passivos não residentes em território português são tidos em consideração, para efeitos de determinação da taxa a aplicar de acordo com a tabela prevista no n.º 1 do artigo 68.º, todos os rendimentos auferidos, incluindo os obtidos fora deste território, nas mesmas condições que são aplicáveis aos residentes.
3. Assim sendo, os rendimentos auferidos em território nacional por sujeitos passivos não residentes, referentes a mais-valias que resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis ou da cessão onerosa de posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a bens imóveis, estão sujeitos ao seguinte regime de tributação:
 - (i) apuramento do valor dos rendimentos qualificados como mais-valias, respeitante às transmissões previstas nas alíneas a) e d) do n.º 1 do artigo 10.º, de acordo com as disposições previstas no n.º 2 do artigo 43.º do Código do IRS, ou seja, o saldo apurado apenas é considerado em 50 %;
 - (ii) englobamento obrigatório do rendimento apurado, nos termos da alínea a) do n.º 3

do artigo 22.º do Código do IRS;

(iii) aplicação das taxas gerais do n.º 1 do artigo 68.º do Código do IRS aos rendimentos englobados auferidos em território nacional, considerando-se, apenas para determinação desta taxa, todos os rendimentos auferidos, incluindo os obtidos fora do território português, nas mesmas condições que são aplicáveis aos residentes.

4. No que concerne ao reinvestimento, 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 (...);
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."

5. Assim, para que haja lugar à referida exclusão tributária, a lei exige que o valor de realização de um imóvel que constituía a habitação própria e permanente do sujeito passivo (imóvel de partida) seja reinvestido noutra imóvel exclusivamente com o mesmo destino (imóvel de chegada), desde que cumpridas determinadas condições.

6. Entende-se que o conceito de residência permanente corresponde ao local onde se tem centrada a vida doméstica com estabilidade e por forma duradoura, o local onde se pernoita, se tomam as refeições, se recebem familiares e amigos, onde, em suma, se tem constituído o lar como todo o ritual e laços que lhe estão associados e lhe são próprios.

7. E são traços constitutivos e indispensáveis da residência permanente, a habitualidade, a estabilidade e a circunstância de constituir o centro da organização da vida doméstica.

8. Ora, pelo exposto, tratando-se de um sujeito passivo não residente, não poderá, por razões óbvias, considerar tratar-se da alienação de um imóvel destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo, por conseguinte, não poderá o mesmo beneficiar da exclusão tributária prevista nos n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, por não se encontrarem reunidos os pressupostos legais para o efeito.