

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento - valor a reinvestir - amortização do crédito para a construção
- Processo: 29074, com despacho de 2026-03-13, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à mais-valia a tributar e a reinvestir para efeitos exclusão tributária, na situação que abaixo deixa descrita:
- Efetuou a venda do imóvel com artigo xxxx, no início deste mês pelo valor de xxx.xxx,xx€.
 - Este foi construído em 2003 e tinha um valor patrimonial de xxx.xxx,xx€.
 - A construção foi efetuada pelo requerente e pela sua ex-esposa (na situação de casados) e, entretanto, venderam o imóvel já na situação de divorciados. Pretende saber, quanto às mais valias, nomeadamente, se:
 - A mais-valia individual resulta de: $xxx.xxx,xx€ - xxx.xxx,xx€ = xxx.xxx,xx€ / 2 = xxx.xxx,xx$ - Liquidaram o empréstimo de cerca xxx.xxx,xx€ -
 - Para ficar isento de pagamento adicional de IRS decorrente da mais valia terá que reinvestir a totalidade do valor apurado de xxx.xxx,xx€ deduzido de despesas por exemplo comissão com a imobiliária? ou;
 - Reinvestir 50% da mais-valia de xxx.xxx,xx€ ? Neste caso cerca de xx.xxx,xx€.

INFORMAÇÃO

1. Dispõe o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, que são excluídos de 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. Ora, o normativo citado é taxativo quando refere que a dedução ao valor de realização a reinvestir, para efeitos de exclusão tributária, respeita a amortização de

empréstimo contraído para efeitos de aquisição de imóvel. Pelo que, tratando-se da amortização/liquidação de empréstimo para a construção de imóvel, não poderá o valor do capital em dívida ser deduzido ao valor de realização a reinvestir para efeitos de exclusão tributária.

3. Assim sendo, e no caso em apreço, porque se trata da amortização de empréstimo para a construção de imóvel e não para a sua aquisição, não poderá tal valor ser deduzido ao valor de realização a reinvestir para efeitos de exclusão tributária.

4. Nesta conformidade, para efeitos de reinvestimento e de exclusão tributária, terá o sujeito passivo que reinvestir a quota-parte que lhe coube do valor de realização (e não da mais-valia).

5. No que concerne às despesas e encargos, determina o artigo 51.º do Código do IRS que, para a determinação das mais-valias sujeitas a imposto, ao valor de aquisição acrescem os encargos com a valorização dos bens, comprovadamente realizados nos últimos 12 anos, e as despesas necessárias e efetivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação.

6. Assim sendo, poderão ser aceites, a título de despesas, na respetiva quota-parte, designadamente os valores suportados com o registo notarial, com a celebração da escritura de compra e venda, o valor do IMT/Imposto de Selo, bem assim como o valor da comissão da intermediação imobiliária, desde que a intervenção da mesma se mostre devidamente documentada nos termos legais, devendo, para o efeito, constar no título aquisitivo/escritura a designação da mesma, bem assim como o número da licença concedida para o exercício da atividade que pratica.