

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: PAGAMENTO DE SINAL EM CONTRATO PROMESSA-ENQUADRAMENTO EM SEDE DE MAIS-VALIAS.
- Processo: 29110, com despacho de 2026-02-06, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Vem o requerente, XXXXXXXXXXXXXXX, com o número de identificação fiscal (NIF) XXXXXXXXX, solicitar parecer vinculativo relativo à seguinte situação:
- O requerente procedeu à alienação de imóvel afeto a habitação própria e permanente. Para cumprir as condições de exclusão fiscal de mais-valias previstas no artigo 10.º do Código do IRS, celebrou Contrato Promessa de Compra e Venda (CPCV) referente à aquisição da fração autónoma XXXX, piso X, do empreendimento "XXXXXXXX", Lote n.º X, XXXXXXXX.
- Os pagamentos realizados até à data são os seguintes:
a) Reserva/Sinal de € XXXXXX em XX de XXXXXX de XXXX;
b) Celebração do CPCV e reforço de sinal de € XXXXXXXX em XX de XXXXXX de XXXX;
c) Reforço de sinal de € XXXXXXXXX no início da construção em XX de XXXXXX de XXXX;
d) Reforço de sinal de € XXXXXXXXX na conclusão da estrutura em XX de XXXXXX de XXXX;
e) Reforço de sinal de € XXXXXXXXX no início dos trabalhos de alvenaria em XX de XXXXXX de XXXX;
- Os pagamentos foram efetuados de acordo com as fases acordadas (cláusula segunda do CPCV). A fração adquirida destina-se, após conclusão, exclusivamente a habitação própria e permanente.
- O artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS, determina que os ganhos emergentes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar podem estar excluídos de tributação, desde que o valor de realização seja reinvestido na aquisição de nova habitação própria e permanente entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à data da alienação, sendo manifestada a intenção de reinvestimento, na totalidade, na declaração de IRS do ano da alienação;
- Questiona-se se os pagamentos discriminados e pagos a título de sinal, realizados nos prazos legais e titulados em contrato-promessa (respeitando a afetação a futura habitação própria e permanente), integram o conceito de reinvestimento relevante para efeitos da exclusão tributária de mais-valias. Poderão ser aceites como expressão material de reinvestimento, conforme entendimento sucessivo e reiterado da doutrina vinculativa da AT, nomeadamente PIV XXXX/20XX e PIV XXXX/20XX, e respetivo CPCV reconhecido notarialmente?

FACTOS

Da consulta ao sistema da Autoridade Tributária e Aduaneira verifica-se a transmissão, por parte do requerente, em 20XX/XX/XX, de metade do artigo urbano XXXX, freguesia XXXXXX, pelo valor de € XXXXXXXX.

Mais se verifica que o negócio prometido, incluso no Contrato Promessa de Compra e

Venda em anexo, não foi, até à data da presente análise - XXXXXX de 20XX, concretizado.

INFORMAÇÃO

1. O contrato promessa consiste numa convenção onde alguém se obriga a celebrar certo e determinado contrato. Da assinatura desse contrato promessa nasce uma obrigação de prestação de facto positivo, que consiste na realização do negócio prometido;
2. No caso em concreto temos a assinatura de um contrato promessa de compra e venda (CPCV) de um imóvel, que assume natureza bilateral, pois que ambas as partes assumiram a obrigação de concretização do negócio, uma de comprar e outra de vender;
3. Embora o CPCV assuma apenas natureza obrigacional entre as partes, o artigo 413.º do Código Civil faculta a possibilidade de atribuição de eficácia real ao mesmo (nos imóveis e móveis sujeitos a registo), significando isso que o contrato assinado (cumpridos que forem certos pressupostos), poderá ser objeto de registo, ficando dessa forma a eficácia dos direitos de crédito emergentes da assinatura do contrato ampliada perante terceiros. Pela análise dos documentos em anexo desconhece-se se ao contrato promessa assinado pelo requerente foi atribuída eficácia real - não existe qualquer menção a esse facto no articulado do CPCV, no entanto, essa é uma situação que reforça apenas a garantia do promitente comprador, não alterando o regime base do contrato promessa;
4. Desse modo, se a um CPCV de um imóvel estão associados, meramente, efeitos obrigacionais relativos ao negócio prometido, podemos assumir que desse mesmo contrato nunca pode resultar a transmissão do direito de propriedade. Na verdade, essa transmissão de propriedade - a transmissão do direito real sobre o imóvel, só ocorre por via da concretização do negócio prometido. E é precisamente por isso que no artigo 830.º do Código Civil está prevista a possibilidade de execução específica do contrato prometido, que consiste na obtenção de sentença judicial que estabeleça os termos do negócio prometido, com a consequente produção dos seus efeitos;
5. Ora, precisamente por terem a consciência que o CPCV em anexo não configurava os mesmos efeitos jurídicos resultantes do negócio prometido - que são, entre outros, a transmissão do direito de propriedade, é que o ponto X da Cláusula XXXXX refere expressamente que ambas as partes, em caso de incumprimento, poderão exigir a execução específica do contrato promessa, nos termos do artigo 830.º do Código Civil;
6. Associado à celebração de um CPCV surge a figura do sinal. Tal como previsto no artigo 441.º do Código Civil, "No contrato-promessa de compra e venda presume-se que tem carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente-vendedor, ainda que a título de antecipação ou princípio de pagamento do preço.";
7. No caso em apreço temos esse elemento, seja anteriormente à assinatura do CPCV - no montante de € XXXXXXXXX, seja posteriormente, em razão do acordo estabelecido - quatro entregas, uma de € XXXXXX, na assinatura do CPCV, e as restantes no montante de € XXXXXXXX, mediante o avanço da obra;
8. É importante considerar que o sinal, como parte integrante do contrato promessa de compra e venda, assume um caráter acessório e, até, de penalização, tal como se pode depreender da leitura do artigo 442.º do Código Civil, que prevê a perda do sinal no caso do incumprimento de quem o prestou, ou da sua devolução em dobro na situação

inversa;

9. Nesse sentido, uma leitura atenta dos pontos X e X da Cláusula XXXXX permite compreender que ambos acompanham o dito artigo 442.º do Código Civil, em concreto o seu n.º 2;

10. Tendo isso em consideração, no cenário colocado, para que o requerente possa beneficiar da norma de exclusão de tributação, prevista no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, ele está obrigado 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. Em todas essas situações, os imóveis, adquiridos, ampliados, melhorados ou construídos deverão ser, depois, destinados à habitação própria e permanente do contribuinte;

11. Então, visto que o CPCV assinado pelo 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, o pressuposto essencial previsto no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, que é a aquisição do direito de propriedade de outro imóvel que terá de, logo a seguir, de ser destinado à habitação própria e permanente do contribuinte e seu agregado familiar;

12. Importa relembrar a norma:

"5 - 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;

d) (Revogada.)

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 excepcionais, nos termos do n.º 23;

f) (Revogada.)";

13. Consequentemente, considerando que dentro dos 36 meses após a data da transmissão do imóvel sujeito a tributação em sede de mais-valias, o negócio prometido não foi concretizado, todas as entregas feitas a título de sinal, no âmbito do CPCV assinado, não têm qualquer relevância fiscal para efeitos de uma pretensa aplicação ao caso da exclusão de tributação prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS;

14. Por fim, mais deve ser acrescentado que as PIV indicadas pelo requerente - XXXX/20XX e XXXXX/20XX, não têm como ponto de análise e discussão uma situação análoga, versando antes sobre assuntos diversos e só indiretamente relacionados -

uma sobre a aquisição de um imóvel, para efeitos fiscais, da qualidade de habitação própria e permanente, do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e outra sobre o facto de os 36 meses após a data de realização serem um prazo perentório, sem lugar a qualquer efeito suspensivo.

CONCLUSÃO

O contrato promessa de compra e venda, bem como a existência de sinal, não configuram uma transmissão de propriedade, pelo que não poderão ser considerados como reinvestimento no âmbito da exclusão de tributação prevista no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS.

Em consequência, no caso em apreço, verificando-se que o negócio prometido não foi concretizado dentro dos 36 meses após a data de realização, todas as entregas feitas a título de sinal, por força da assinatura do CPCV em anexo, não têm qualquer relevância em termos fiscais, nomeadamente numa pretensa aplicação ao caso da exclusão de tributação prevista no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS.