

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Reinvestimento - Amortização do capital em dívida de crédito contraído para a construção de imóvel
Processo:	29143, com despacho de 2025-10-03, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à possibilidade de o valor entregue a entidade bancária, para liquidação do capital em dívida de um crédito contraído para construção de imóvel - que ainda não se encontra concluído - ser considerado no apuramento das mais-valias, designadamente em sede de aplicação do regime de reinvestimento, previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

Esclarece que:

- Adquiriu um terreno para construção e contraiu um empréstimo bancário para a construção de uma habitação que seria a sua habitação própria permanente;
- Não tendo conseguido concluir a habitação, procedeu à venda do terreno e benfeitorias efetuadas (a casa a meio);
- No anexo G refere que não pode incluir como despesa o valor do empréstimo que teve de devolver ao banco quando da venda, ou seja, não pode colocar como valor investido nem a reinvestir, porque a habitação estava inacabada e ainda não era habitação própria e permanente;

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;

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 excecionais, nos termos do n.º 23".

2. Ora, o valor da amortização/liquidação efetuada a um empréstimo contraído para a aquisição do bem alienado, só releva, para efeitos de exclusão tributária, quando está em causa um reinvestimento, nos termos do estatuído no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.
3. E, para que se possa considerar um montante como reinvestido, nos termos do referido artigo, terá, desde logo, o imóvel que originou as mais-valias, que constituir a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar.
4. No caso, tratando-se da alienação de um lote de terreno para construção, e não de um imóvel destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo, não estará em causa um qualquer reinvestimento, pelo que não poderá ser indicado no anexo G, o valor em dívida à entidade bancária, aquando da alienação.
5. Ainda que assim não fosse, estabelece a al. a) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, taxativamente, 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.
6. Por conseguinte, tratando-se, no caso, da amortização/liquidação de empréstimo contraído para a construção de imóvel, não poderia o valor do capital em dívida ser deduzido ao valor de realização a reinvestir para efeitos de exclusão tributária.