

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento - prorrogação do prazo
- Processo: 29178, com despacho de 2026-05-07, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao reinvestimento que pretende efetuar, na situação que abaixo descrita:
- Nata data de submissão do pedido entrou no terceiro e último ano do prazo para reinvestimento de mais valias na compra de habitação própria permanente. Ainda não conseguiu comprar devido aos seus baixos rendimentos e atual especulação imobiliária, mas continua a tentar.
 - Vive, desde a venda do apartamento de onde resultaram as mais valias, com a sua mãe que teve um AVC altamente incapacitante, tendo perdido mobilidade em todo o lado esquerdo do corpo e já teve alta. Está em processo de obter o Atestado Multiusos que terá certamente uma incapacidade superior a 60%. Precisa de cuidados 24 horas por dia e está a pensar pedir o Estatuto de Cuidador Informal Parcial. Contudo, este Estatuto requer que tenha a mesma morada fiscal da pessoa cuidada, pelo que pretende saber se:
 - Caso consiga comprar casa até 29 setembro 2026, poderá alugar e continuar a viver com a sua mãe, não alterando a sua residência fiscal? e
 - Poderá ter prolongamento do prazo para reinvestimento de mais valias enquanto tiver o Estatuto de Cuidador Informal Parcial?

FACTOS

- Em xx-09-2023, a requerente alienou uma a fração autónoma do artigo matricial xxxx/U/xxxxxx, que correspondia a HPP/domicílio fiscal desde 2018-xx-xx;
- No anexo do ano de 2023 declarou a alienação e manifestou a intenção de reinvestir o valor de € xx xxx,xx;

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, são excluídos de tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente (HPP) do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que, cumulativamente:
 - 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;
 - O reinvestimento previsto na alínea anterior seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
 - 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 HPP 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.

2. Estabelece ainda o n.º 6 do mesmo artigo, que não haverá lugar ao benefício referido no número anterior 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.

3. Ora, no caso, a verificar-se que:

- o imóvel alienado (xxxx/U/xxxxxx) constituía a habitação própria do sujeito passivo, comprovada através do domicílio fiscal, nos 12 meses anteriores à alienação;
- o imóvel objeto de reinvestimento seja adquirido no prazo de 36 meses após a transmissão e afeto a HPP/domicílio fiscal dentro dos prazos estabelecidos por Lei; poderá a requerente beneficiar da exclusão tributária consagrada n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

4. Todavia, no caso de reinvestimento parcial do valor de realização e verificadas as condições estabelecidas nos n.ºs 6 e 8, os benefícios a que se referem os n.ºs 5 e 7 respeitam apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor reinvestido.

5. No que concerne à prorrogação do prazo para o reinvestimento, e constituindo o mesmo um dos pressupostos de que depende o direito à exclusão de tributação, implicando o seu não cumprimento a extinção do respetivo direito material, não goza o mesmo prazo da possibilidade de poder ser prorrogado.