

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Aplicação do regime de exclusão de tributação de mais-valias previsto no nº 10 do artigo 10º do Código do IRS

Processo: 29194, com despacho de 2026-06-25, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Vem o Requerente solicitar informação vinculativa, ao abrigo da alínea e) do n.º 3 do artigo 59.º e do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), e, bem assim, o disposto no artigo 57.º do Código do Procedimento e do Processo Tributário (CPPT), acerca da aplicação do regime de exclusão de tributação de mais-valias previsto no nº 7 [atual n.º 9] do artigo 10º do Código do IRS (CIRS).

DOS FACTOS

1. O Requerente, informa que é proprietário, conjuntamente com a sua esposa, de um imóvel sito em XXX, que terá constituído como sua habitação própria e permanente (HPP) desde o dia XX/XX/2025.

2. Para o efeito, salienta ainda o contribuinte que ambos já se encontram "(...) reformados com a idade de 73 e 72 anos", respetivamente, tendo como intenção "(...) vender o apartamento para realizar dinheiro, para poder[em] ter uma velhice mais digna e desafogada."

3. Face ao exposto, refere o Requerente que foram informados que "(...) ao fim de 12 meses de permanência nesta morada, pode[m] vender o apartamento, ficando isentos do pagamento de mais valias, se cumprir[em] estas condições:

a) Aplicar[em] na totalidade o valor da venda em PPR ou seguros de capitalização, fundos de pensões e Certificados de Reforma, [tendo como] (...) prazo para poder fazer a aquisição (...) [um período] de 6 meses, tendo em conta, que este capital tem de permanecer 10 anos nestes produtos."

4. Por fim, questiona o mesmo se "(...) durante a permanência ao longo dos 10 anos, pod[em] todos os anos levantar 7,5% do valor investido, sem quaisquer penaliza[ções] do pagamento de mais-valias."

PARECER

5. No que concerne aos rendimentos provenientes da transmissão onerosa de bens imobiliários, estabelece a alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS (CIRS) que "constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem de: [a]lienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis."

6. A este respeito, conforme disposto no n.º 10 do acima aludido artigo, os ganhos

provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar encontram-se "(...) igualmente excluídos de tributação, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel e, se aplicável, do reinvestimento previsto na alínea a) do n.º 5, seja utilizado para a aquisição de um ou mais de um dos produtos seguintes:

- i. Contrato de seguro financeiro do ramo vida;
- ii. Adesão individual a um fundo de pensões aberto; ou
- iii. Contribuição para o regime público de capitalização; ou
- iv. Produto Individual de Poupança Pan-Europeu.

b) O sujeito passivo ou o respetivo cônjuge ou unido de facto, na data da transmissão do imóvel, se encontre, comprovadamente, em situação de reforma ou tenha, pelo menos, 65 anos de idade;

c) A aquisição dos produtos referidos na alínea a) seja efetuada nos seis meses posteriores contados da data de realização;

d) Sendo o investimento realizado por aquisição de contrato de seguro financeiro do ramo vida ou da adesão individual a um fundo de pensões aberto, estes visem, exclusivamente, proporcionar ao adquirente ou ao respetivo cônjuge ou unido de facto uma prestação regular periódica durante um período igual ou superior a 10 anos, de montante máximo anual igual a 7,5 % do valor investido;

e) 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."

7. Contudo, será ainda de realçar que, conforme estabelecido no n.º 11 do referido artigo, "[n]ão há lugar ao benefício referido no número anterior se o reinvestimento não for efetuado no prazo referido na alínea c), ou se, em qualquer ano, o valor das prestações recebidas ultrapassar o limite fixado na alínea d), ou se for interrompido o pagamento regular das prestações, sendo esse ganho objeto de tributação no ano em que se conclua o prazo para reinvestimento, ou que seja ultrapassado o referido limite ou no ano em que seja interrompido o pagamento regular das prestações, respetivamente."

8. Ora, no caso em apreço, na medida em que:

a. o valor de realização decorrente da futura venda da atual habitação própria e permanente do Requerente venha a ser integralmente reinvestido, pelo mesmo e pela sua esposa, em qualquer um dos produtos disposto na alínea a) do n.º 10 do artigo 10.º do CIRS;

b. ambos os sujeitos passivos têm idade superior a 65 anos;

c. a aquisição dos referidos produtos ocorra no prazo de seis meses contados da data de realização do referido imóvel;

d. os produtos objeto de investimento sejam um contrato de seguro financeiro do ramo vida ou um fundo de pensões abertos, e estes visem exclusivamente proporcionar-lhes uma prestação regular periódica durante um período igual ou superior a 10 anos, de

montante máximo anual igual a 7,5 % do valor investido; e

e. os requerentes manifestem a intenção de proceder ao reinvestimento, indicando o respetivo montante na declaração de rendimentos referente ao ano da alienação;

pode haver lugar à aplicação do mencionado regime de exclusão de tributação.

9. Com efeito, sempre que o referido reinvestimento seja realizado por via da celebração de um contrato de seguro financeiro do ramo vida ou da adesão individual a um fundo de pensões aberto, cumpre reforçar que tal aplicação deverá visar, exclusivamente, a atribuição ao Requerente ou ao seu cônjuge de uma prestação regular periódica, por um período igual ou superior a 10 anos, não podendo o montante anual dessa prestação exceder 7,5 % do valor investido.

10. Para efeitos de exclusão de tributação dos referidos ganhos, cumpre ainda referir que, na medida em que i) o reinvestimento não seja efetuado no prazo de seis meses, ou, ii) em qualquer ano, o valor das prestações recebidas ultrapassar o referido limite de 7,5% do valor investido, ou, bem assim, iii) seja interrompido o pagamento regular das prestações, não haverá lugar ao benefício referido no n.º 10 do artigo 10.º do CIRS, ficando o respetivo ganho sujeito a tributação no ano em que se conclua o prazo para reinvestimento, ou que seja ultrapassado o referido limite ou no ano em que seja interrompido o pagamento regular das prestações, conforme aplicável.

11. No que se refere ao período de residência no imóvel, prevê-se atualmente na al. e) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, como condição cumulativa para aplicação do regime de exclusão de tributação, previsto nesse número que "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 [atual n.º 26, na sequência das alterações introduzidas a este artigo pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio)]".

12. Tal requisito é igualmente aplicável ao regime de exclusão de tributação a que se refere o n.º 10 do artigo 10.º do Código do IRS, como resulta do ponto 7 do Ofício Circulado n.º 20266, de 2024-02-23, que refere:

"Considerando igualmente a remissão efetuada, pelo n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS [(atual n.º 10 do artigo 10.º do CIRS, na sequência das alterações introduzidas a este artigo pelo Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio)], para o n.º 5 do mesmo artigo, e que, em ambos os casos, estão em causa, situações de reinvestimento de ganhos provenientes de imóvel destinado a HPP, as novas condições previstas nas alíneas e) e f) [entretanto revogada] do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, devem ser aplicadas também, ao regime de reinvestimento a que se referem os n.ºs 7 a 9 do artigo 10.º do Código do IRS."

CONCLUSÕES

13. Em face do exposto na presente informação, informa-se que o Requerente poderá beneficiar de uma exclusão de tributação sobre o ganho proveniente da alienação da sua habitação própria e permanente, na medida em que o valor de realização decorrente da alienação venha a ser integralmente reinvestido em qualquer um dos produtos disposto na alínea a) do n.º 10 do artigo 10.º do CIRS, no prazo de seis meses contados da data de realização do referido imóvel.

14. Assim, sendo os sujeitos passivos de idade superior a 65 anos, deverão estes manifestar a intenção de proceder ao reinvestimento indicando o respetivo montante na declaração de rendimentos referente ao ano da alienação.

15. Contudo, sempre que o referido reinvestimento seja realizado por via da celebração de um contrato de seguro financeiro do ramo vida ou da adesão individual a um fundo de pensões aberto, cumpre salientar que tal aplicação deverá visar, exclusivamente, a atribuição ao Requerente ou à sua esposa de uma prestação regular periódica, por um período igual ou superior a 10 anos, não podendo o montante anual dessa prestação exceder 7,5 % do valor investido.

16. Não obstante o referido, cumpre informar que a mencionada exclusão está condicionada a que 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, sendo anterior, à data do reinvestimento), salvo se a inobservância deste período se tenha devido a circunstâncias excecionais.