

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento na aquisição de imóvel (anterior à venda) - OBRAS E AMORTIZAÇÃO DE CRÉDITO
- Processo: 29304, com despacho de 2026-07-30, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao reinvestimento que pretende efetuar, na situação que abaixo deixa descrita:
- xx-xx-2004, o requerente adquiriu, em compropriedade (50% para cada um), uma fração autónoma, doravante designado pelo imóvel n.º 1;
 - Mantiveram a sua residência fiscal e sua habitação própria e permanente nesse imóvel até xx-xx-2024, data em que adquiriram, em compropriedade, (50% para cada um), inscrito sob o artigo matricial xxxxx/U/xxxxxx, pelo valor de € xxx xxx,xx;
 - Para a compra do imóvel n.º 2, os requerentes contraíram um empréstimo bancário no valor de € xxx xxx,xx, sendo € xxx xxx,xx destinados à compra do imóvel e € xx xxx,xx destinados a obras;
 - Os requerentes gastaram em obras de melhoramento do imóvel n.º 2, o valor de € xxx xxx,xx devidamente faturados com pagamento de IVA, pelo que o valor total do imóvel n.º 2 acabou por lhes custar € xxx xxx,xx, financiados pelo referido empréstimo bancário e capitais próprios;
 - Os requerentes pretendem agora vender o imóvel n.º 1 e com um preço de venda de € xxx xxx,xx, a fim de poderem pagar o empréstimo do imóvel n.º 2, empréstimo esse que nos termos da escritura pública de aquisição nunca excederá € xxx xxx,xx, cujo valor irão presumir para efeitos do presente pedido;
- Pretendem saber:
- Se estão sujeitos ao pagamento de mais-valias ou se estão isentos, nos termos no n.º do artigo 10.º, n.º 5. al. a) do CIRS (como as informações vinculativas 1560/21018 e 23651)?
 - Se o pagamento da hipoteca do imóvel n.º 2, posterior à venda do imóvel n.º 1, conta como reinvestimento, ficando assim isento de mais-valias? E
 - Caso tenham que pagar mais-valias, atentos os valores e datas indicadas, qual é o montante das mais-valias tributáveis, ou seja, que valores vão acrescentar ao seu IRS?

INFORMAÇÃO

A questão coloca-se quanto ao reinvestimento na aquisição de um imóvel, que ocorreu antes da alienação; em obras de melhoramento do mesmo e a amortização do crédito concedido para aquisição que irá ocorrer aquando da alienação.

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, 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. Estabelece ainda o n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, que:

a) 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;

b) Nos demais casos, o adquirente não requeira a inscrição na matriz do imóvel ou das alterações decorridos 48 meses desde a data da realização, devendo afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização.

3. Ora, verificando-se, do que é possível aferir do sistema informático, que o imóvel não foi alienado dentro do prazo estabelecido, ou seja, nos 24 meses posteriores à aquisição do imóvel objeto de reinvestimento, não terá aplicação ao caso a exclusão de tributação consagrada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, por não cumprimento da alínea b), n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

4. No que concerne ao cálculo para efeitos de apuramento de rendimentos da categoria G, no caso, mais-valias imobiliárias, o mesmo é determinado através da seguinte fórmula:

Valor de Realização - [Valor de Aquisição x coeficiente de desvalorização da moeda (se tiverem ocorrido + de 24 meses desde a data de aquisição)] - Despesas e Encargos (artigo 51.º do Código do IRS).

5. Acresce que, nos termos do n.º 2 artigo 43.º do Código do IRS, para apuramento do rendimento bruto da categoria G, o saldo apurado entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no mesmo ano, só é considerado 50%, salvo se o imóvel tiver beneficiado de apoio não reembolsável concedido pelo Estado ou outras entidades públicas, nos termos da alínea a) do mesmo número e artigo.