

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação onerosa de imóvel destinado a Habitação Própria e Permanente e reinvestimento em HPP

Processo: 29356, com despacho de 2026-08-12, do Diretor Regional da AT-RAM, conforme despacho de concordância do Senhor Secretário Regional das Finanças

Conteúdo: I. PEDIDO

Pretende o Requerente que lhe seja prestada informação vinculativa, quanto ao enquadramento jurídico-tributário do benefício de exclusão de tributação por reinvestimento de ganho proveniente de transmissão de imóvel, na seguinte situação:

1. O requerente refere que reside há mais de três anos num imóvel situado na freguesia do Caniço, Concelho de Santa Cruz, Madeira, que foi doado pelos seus pais por escritura de doação realizada em 2025-XX-XX.
2. Decorrido que for um ano sobre a data da escritura de doação, pretende vender o imóvel onde reside e reinvestir o valor integral da venda na construção de uma moradia unifamiliar para residência própria e permanente sito na freguesia dos Prazeres, concelho da Calheta.
3. A intenção do requerente é iniciar a construção da moradia antes da venda do imóvel, pretendendo, no entanto, assegurar de que não haverá lugar à tributação das mais-valias que obtiver na sua venda.
4. Pelo exposto, questiona o seguinte:
 - a. "Poderei iniciar a construção da moradia a partir de janeiro de 2026, recorrendo a verbas que os meus pais se disponibilizam a me emprestar/adiantar para ir custeando a obra em conformidade com as faturas emitidas e apresentadas pelo construtor, pagando-lhes depois o empréstimo/adiantamento que me fizerem com o dinheiro da venda do apartamento em que resido?
 - b. A ser possível a situação que apresento no ponto anterior, poderão as faturas ser passadas em meu nome e com a minha atual morada, uma vez que não terá decorrido um ano sobre a escritura de doação?
 - c. Ou as faturas deverão ser passadas em meu nome e com a morada da minha futura residência própria e permanente apenas depois da escritura de compra e venda da minha atual habitação própria e permanente, o que só poderá ocorrer a partir de XX/08/2026?
 - d. Considerando a futura data da escritura de compra e venda do apartamento em que resido, de que tempo disporei antes e após tal data para, sem haver lugar à tributação de mais-valias, reinvestir o valor da venda e concluir a construção da minha futura habitação própria e permanente?"

II. ENQUADRAMENTO JURÍDICO

Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS (CIRS), 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 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.

Estabelece ainda o n.º 6 do referido artigo 10.º que não haverá lugar ao benefício referido no n.º 5 quando, no caso de reinvestimento na aquisição de terreno para construção e respetiva construção, o adquirente não requeira a inscrição na matriz do imóvel 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.

No caso em apreço, e atendendo que o imóvel sito no Caniço, só passou a ser propriedade do requerente a 2025-XX-XX, por doação, só a partir dessa data é que podemos considerar que o imóvel é a sua habitação própria e permanente (coincidente com o seu domicílio fiscal), pois só a partir dessa data o imóvel ingressa na esfera jurídica do sujeito passivo, sendo esse o momento fiscalmente relevante para determinação da exclusão de tributação estatuída no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS. Pelo que, a verificar-se que o imóvel a alienar constitui no período de 12 meses anteriores à alienação (que ainda não ocorreu), a HPP/domicílio fiscal do sujeito passivo, poderá o valor de realização ser considerado para efeitos de reinvestimento, cumpridos os restantes requisitos.

Para o efeito, e no que se refere à construção:

- O reinvestimento na construção de imóvel pode ocorrer entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
- As despesas terão que se encontrar devidamente comprovadas com documentos emitidos sob a forma legal, sendo aceites para efeitos fiscais como documentos comprovativos as faturas/recibos de quitação que de uma forma inequívoca se mostrem relacionadas com a dita construção do imóvel, e reúnam os requisitos legais estabelecidos para o efeito, nomeadamente o disposto no n.º 5 do artigo 36.º do Código do IVA (CIVA), devendo conter, nomeadamente, o nome, domicílio fiscal e NIF do adquirente dos bens/serviços, bem como a quantidade e denominação usual dos bens transmitidos ou serviços prestados, importando no caso em apreço fazer referência também ao local da obra; e,
- O sujeito passivo deverá proceder à inscrição do imóvel construído nos 48 meses decorridos desde a data de realização, afetando-o à HPP, até ao fim do quinto ano seguinte ao de realização, de acordo com o estatuído na alínea b) do n.º 6 do artigo 10.º do CIRS.

No que respeita ao requisito temporal do reinvestimento, importa referir que a lei admite o reinvestimento efetuado nos 24 meses anteriores à alienação, pelo que as despesas de construção prévias não obstam à aplicação do regime de exclusão de tributação.

Adicionalmente, importa salientar que para efeitos de aplicação do regime de exclusão de tributação, o reinvestimento deve ser efetuado com o produto da alienação, sendo necessário que exista correspondência entre o valor de realização e o montante reinvestido, ainda que as despesas de construção prévias sejam efetuadas com recurso a capitais próprios ou alheios, os quais são "repostos" com o valor obtido na venda.

Atendendo que o imóvel foi adquirido a título gratuito, ressalva-se que deverá considerar como valor de aquisição o valor patrimonial tributário constante da matriz até aos dois anos anteriores à doação, de acordo com o estabelecido na alínea a) do n.º 3 do artigo 45.º do CIRS.

III. CONCLUSÃO

A verificar-se que o imóvel a alienar constitui, no período de 12 meses anteriores à alienação (que ainda não ocorreu), a HPP/domicílio fiscal do requerente, pode o valor de realização ser considerado, na totalidade, para efeitos de reinvestimento, sem recurso ao crédito, desde que o mesmo seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização, o requerente 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 construído seja inscrito na matriz nos 48 meses decorridos desde a data de realização, afetando-o à sua HPP, até ao fim do quinto ano seguinte ao de realização.