

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Valor a reinvestir - amortização do crédito para a construção
- Processo: 29398, com despacho de 2026-03-13, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao valor a reinvestir para efeitos exclusão tributária, na situação que abaixo deixa descrita:
- A requerente pretende vender a sua atual habitação própria e permanente (HPP) pelo valor de xxx.xxx,xx €;
 - Sobre esse imóvel incide um empréstimo à construção, cujo capital em dívida a liquidar no momento da venda é de xxx.xxx,xx €;
 - O valor líquido de realização relevante para efeitos de reinvestimento será: xxx.xxx,xx € (xxx.xxx,xx € - xxx.xxx,xx €);
 - A requerente pretende adquirir uma nova HPP pelo valor de xxx.xxx,xx €, contraindo para tal um novo empréstimo no valor de xxx.xxx,x €;
 - O valor efetivamente suportado com capitais próprios será: xxx.xxx,xx € (xxx.xxx,xx € - xxx.xxx,xx €). Assim, o valor não reinvestido será: xxx.xxx,xx € (xxx.xxx,xx € - xxx.xxx,xx €).
- Pretende saber:
- a) Se o valor de realização relevante para efeitos do artigo 10.º do CIRS corresponde ao valor da venda deduzido do capital em dívida liquidado;
 - b) Se o valor reinvestido corresponde ao montante efetivamente suportado com capitais próprios na aquisição da nova HPP; e
 - c) Se os cálculos apresentados, valor líquido de realização (xxx.xxx,xx €), valor reinvestido (xxx.xxx,xx €) e valor não reinvestido (xxx.xxx,xx €), estão corretos para efeitos do artigo 10.º n.º 7 do CIRS.

INFORMAÇÃO

1. Dispõe o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, que são excluídos de 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;
 - 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 normativo citado é taxativo quando refere 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. Pelo que, tratando-se da amortização/liquidação de empréstimo para a construção de imóvel, não poderá o valor do capital em dívida ser deduzido ao valor de realização a reinvestir para efeitos de exclusão tributária.

3. Assim sendo, e no caso em apreço, porque se trata da amortização de empréstimo para a construção de imóvel e não para a sua aquisição, não poderá tal valor ser deduzido ao valor de realização a reinvestir para efeitos de exclusão tributária.

4. Nesta conformidade, para efeitos de reinvestimento e de exclusão tributária, terá o sujeito passivo que reinvestir a totalidade do valor de realização, ou seja, conforme deixa referido, € xxx xxx,xx.

5. Quanto ao valor considerado reinvestido, e atendendo aos valores referidos, ou seja o valor de aquisição do novo imóvel de € xxx xxx,xx com recurso ao crédito de € xxx xxx,xx, só poderá ser aceite, desde que reunidos todos os demais requisitos legais para o efeito, o montante de € xxx xxx,xx.

6. Acresce que, no caso de reinvestimento parcial do valor de realização e verificadas as restantes condições estabelecidas, designadamente, nos nºs 5 e 6, o benefício a que se refere o n.º 5 respeita apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor reinvestido.