

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Mais-valias imobiliárias - alienação imóvel afetação industrial e reinvestimento na amortização crédito HPP

Processo: 29408, com despacho de 2026-08-28, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Vem a requerente solicitar informação vinculativa, nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária, questionando a possibilidade de exclusão de tributação de mais-valias imobiliárias, geradas pela alienação de um imóvel industrial, por aplicação do valor de realização, ou pelo menos parte, na amortização do crédito bancário para aquisição de habitação própria e permanente, do qual é devedora.

A requerente declara que:

- em 2022, adquiriu, em regime de compropriedade, um imóvel urbano, de índole industrial, localizado em (...), pelo valor de € XXX.XXX,XX, dos quais € XXX.XXX,XX com recurso a crédito bancário;
- O imóvel, classificado com a afetação de "Armazéns e actividade industrial", encontra-se inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo XXXX, da freguesia de (...).
- Tendo realizado diversas obras de remodelação, tem em vista alienar o imóvel até ao final de 2025, pelo valor previsível de € XXX.XXX,XX, utilizando parte ou a totalidade do valor do ganho na amortização do capital em dívida, do crédito para aquisição de habitação própria e permanente, do qual é devedora.

Pretende, então, informação sobre a referida amortização do crédito habitação pode ser considerada como reinvestimento e reduzir a matéria coletável das mais-valias geradas pela venda do imóvel, nos termos do artigo 10.º do Código do IRS.

Igualmente pretende saber qual o entendimento da AT relativamente ao tratamento fiscal da mais-valia obtida.

INFORMAÇÃO

1. Pese embora a requerente refira a situação do seu comproprietário, atendendo a disposto no artigo 68.º, n.º 4, da Lei Geral Tributária, a presente informação apenas pode vincular a administração perante a requerente.
2. Respondendo à primeira questão colocada pela requerente, a Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, continha uma norma transitória em matéria fiscal que permitia a exclusão (parcial ou total) de tributação de mais-valias, resultantes da alienação de imóveis habitacionais ou terrenos para construção, quando aplicados na amortização de crédito relativo à habitação própria e permanente do alienante ou descendentes. Para esse efeito, as alienações tinham de ocorrer entre 01/01/2022 e 31/12/2024.
3. Desta forma o referido regime não só não se aplica a alienações ocorridas a partir de 31/12/2024, como apenas se aplicava à alienação de "terrenos para construção ou de imóveis habitacionais".

4. Sobre a aplicação deste regime transitório, poderá consultar os Ofícios-Circulados n.º 20262, de 22 de novembro de 2023 e n.º 20266, de 23 de fevereiro de 2024, disponíveis em Portal das Finanças > Atualidades > Instruções Administrativas.

5. No que se refere ao apuramento da mais-valia com a alienação onerosa de direitos reais sobre imóveis, o ganho sujeito a IRS é constituído pela diferença entre o valor de realização e o valor de aquisição, nos termos do disposto no artigo 10.º, n.º 4, al. a), do Código do IRS.

6. No caso da alienação de direitos reais sobre imóveis, o valor do rendimento qualificado como mais-valias é o correspondente ao saldo apurado entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no mesmo ano, sendo consideradas em 50%, desde que os imóveis não tenham beneficiado de apoio não reembolsável concedido pelo Estado e outras entidades públicas, nos termos do artigo 43.º, n.º 1 e 2, do Código do IRS.

7. Para cálculo da mais-valia, na alienação de bens imóveis, considera-se como valor de aquisição, quando adquirido a título oneroso, o valor que tiver servido para efeitos de liquidação do imposto municipal sobre as transações onerosas de imóveis (IMT), nos termos do disposto no artigo 46.º, n.º 1, do Código do IRS.

8. Caso tenha decorrido mais de 24 meses da aquisição, aquando da alienação, ao valor de aquisição é aplicado o coeficiente de correção monetária, nos termos do artigo 50.º do Código do IRS. Para o ano de 2025, vigoram os coeficientes publicados na Portaria n.º 382/2025/1, de 11 de novembro.

9. Ao valor de aquisição podem ainda ser somados encargos com a valorização do bem imóvel, comprovadamente realizados nos últimos doze anos e as despesas necessárias e efetivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação, bem como a indemnização comprovadamente paga pela renúncia onerosa a posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a esses bens, nos termos do disposto no artigo 51.º, n.º 1, al. a), do Código do IRS.

10. No caso de compropriedade, o rendimento será imputado na proporção da respetiva quota de cada comproprietário, nos termos do artigo 19.º do Código do IRS.

11. Toda esta informação é dependente do imóvel não ter estado afeto à atividade empresarial e profissional da requerente, ou, caso tenha estado, tenha sido transferido para o património particular da requerente com a antecedência mínima de 3 anos, caso contrário a alienação será tributada de acordo com as regras da categoria B, nos termos do disposto no artigo 10.º, n.º 19, do Código do IRS.

Conclusão

Caso a requerente venha a alienar um imóvel, com afetação industrial, e a aplicar o valor de realização na amortização de crédito à habitação relativo à sua habitação própria e permanente não poderá beneficiar da exclusão de tributação prevista no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, sendo a eventual mais-valia realizada tributada de acordo com as regras de tributação previstas para os rendimentos de categoria G.