

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Impossibilidade de reinvestir o valor de realização decorrente da alienação de imóvel destinado a HPP do SP em dois imóveis destinados a HPP do SP e do seu descendente que não faz parte do agregado familiar
- Processo: 29424, com despacho de 2026-04-08, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: A requerente solicita informação vinculativa sobre as condições para poder beneficiar da exclusão de tributação dos ganhos derivados da alienação onerosa de imóvel destinado a habitação própria e permanente através do reinvestimento, previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

### FACTOS:

A requerente refere que pretende alienar um imóvel, de que é coproprietária, destinado à sua habitação própria e permanente desde 2021 e, com o valor de realização da alienação deste imóvel adquirir outro imóvel que passará a ser a sua habitação própria e permanente.

Contudo, uma vez que, segundo refere, o valor do novo imóvel será inferior ao valor de realização do imóvel que pretende alienar questiona sobre a possibilidade de reinvestir o valor de realização de um imóvel que constitui a sua habitação própria e permanente em dois imóveis com o mesmo destino, um destinado à sua habitação própria e permanente e outro destinado a habitação própria e permanente do seu filho que reside fora de Portugal.

### INFORMAÇÃO:

1 - Em matéria de reinvestimento, estabelece o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, que:

"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;

(...)"

2 - Da leitura da disposição contida no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS resulta claro o seguinte: i) que só é possível reinvestir em um imóvel (aliena um imóvel destinado a habitação própria e permanente e adquire outro imóvel com o mesmo destino); ii) o imóvel alienado tem que constituir a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar e tem que ser reinvestido, igualmente, em imóvel destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar.

3 - Daqui resulta que a requerente; i) não poderá reinvestir o valor de realização do imóvel que pretende alienar em dois imóveis com o mesmo destino, um destinado à sua habitação própria e permanente e outro destinada à habitação própria e permanente do seu filho; ii) não poderá reinvestir o valor de realização do imóvel que pretende alienar em imóvel destinado à habitação própria e permanente do seu filho, uma vez que este não faz parte do seu agregado familiar.

4 - Assim se conclui que a requerente só poderá reinvestir o valor de realização correspondente à sua parte no imóvel que pretende alienar e que refere constituir a sua habitação própria e permanente em imóvel destinado à sua habitação própria e permanente (ou do seu agregado familiar).