

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento na aquisição e obras de melhoramento/ampliação
- Processo: 29724, com despacho de 2026-05-08, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao reinvestimento que pretende efetuar, na situação que abaixo deixa descrita:
- Em dezembro de 2019, comprou uma habitação própria e permanente por xxx xxx€;
  - Em agosto de 2024, efetuou a venda da mesma por xxx xx€;
  - Teve despesas no valor de x xxx,xx€;
  - Em xx de setembro de 2024 efetuou a compra de uma habitação a precisar de obras por xx xxx€;
  - Ao efetuar o IRS relativo ao ano de 2024, tentou colocar o reinvestimento das mais-valias nessa compra, o que não foi possível, dado a morada fiscal não se encontrar alterada, pelo que declarou apenas intenção de reinvestimento;
  - Em xx de setembro de 2025, efetuou-se o pedido de alteração de morada fiscal para a habitação em questão;
- Pretende saber:
- Se no IRS relativo ao ano fiscal de 2025, deverá declarar a compra dessa habitação em 2024 e manifestar ainda a intenção de reinvestimento das restantes mais valias nos anos seguintes?
  - Se poderá fazer o restante reinvestimento em obras de melhoramento/ampliação da habitação própria e permanente? Que tipo de obras serão aceites pela Autoridade Tributária e de que forma deve comprová-las?

### FACTOS

- Em xx-08-2024, alienou uma fração do artigo matricial xxxx/U/141633; que correspondia a HPP/domicílio fiscal desde xx-07-2021;
- Em xx-09-2024, adquiriu o imóvel inscrito sob o artigo matricial xxxx/U/xxxxxx, pelo valor de € xx xxx,xx;
- Em xx-10-2025, procedeu à alteração do domicílio fiscal para a morada do imóvel objeto de reinvestimento, conforme consta no registo de contribuintes.

### INFORMAÇÃO

1. De acordo com o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS (redação em vigor à data da alienação/agosto de 2024) "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 24 meses anteriores à data da transmissão.
- f) Os sujeitos passivos não tenham beneficiado, no ano da obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores, do presente regime de exclusão, sem prejuízo da comprovação pelo sujeito passivo, efetuada em procedimento de liquidação, de que a não observância da presente condição se deveu a circunstâncias excecionais".

2. Estabelece o n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, que não haverá lugar ao benefício referido no número anterior quando:

- 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. No que concerne ao reinvestimento na aquisição do novo imóvel, não poderá ser aceite qualquer valor como reinvestido na sua aquisição, uma vez que mesmo não foi afeto a habitação própria e permanente no prazo estabelecido para o efeito, ou seja, nos 12 meses após o reinvestimento, pelo que não deverá declarar qualquer valor como reinvestido na aquisição do imóvel.

4. Quanto ao reinvestimento em obras de melhoramento/ampliação que deixa referidas, poderão ser aceites os valores despendidos com as mesmas, sem recurso ao crédito, desde que verificados os seguintes requisitos, cumulativamente:

- as obras ocorram no período dos 36 meses posteriores à data da realização;
- se encontrem devidamente comprovadas com documentos emitidos sob a forma legal, nomeadamente faturas/recibos de quitação, que de uma forma inequívoca, se mostrem relacionadas com as ditas obras no imóvel e reúnam os requisitos legais estabelecidos para o efeito, nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 36.º do Código do IVA;
- sejam requeridas/comunicadas as alterações efetuadas no imóvel até decorridos 48 meses desde a data da realização; e
- o imóvel seja afeto à habitação ou do seu agregado 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 Código do IRS.