

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Pressupostos para o reinvestimento do valor de realização decorrente da alienação onerosa de imóvel destinado a HPP em outro imóvel com o mesmo destino
- Processo: 29761, com despacho de 2026-06-03, 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.

PEDIDO:

A requerente é proprietária de um imóvel que constituiu a sua habitação própria e permanente, doravante designado HPP n.º 1, localizado em xxxx.

Em xx-10-2024, adquiriu um segundo imóvel, que passou a constituir a sua habitação própria e permanente, doravante designada HPP n.º 2, também localizado em xxxx. Esta aquisição foi efetuada com recurso a crédito à habitação, tendo sido aplicado o regime do IMI respeitante à aquisição de imóvel destinado a habitação própria e permanente.

Prevê que a celebração da escritura de compra e venda da HPP n.º 1 ocorra até xx-02-2026, encontrando-se, assim, dentro do prazo legal para efeitos de reinvestimento.

Sucedendo que, sendo a intenção inicial da requerente utilizar o valor de realização obtido com a alienação da HPP n.º 1 para amortizar o empréstimo contraído para a aquisição da HPP n.º 2, ao abrigo do regime do reinvestimento previsto no artigo 10.º do Código do IRS, razões relevantes da sua situação pessoal e profissional determinam a necessidade de nova mudança de residência, pelo que, pretende adquirir um terceiro imóvel, que passará a constituir a sua nova habitação própria e permanente, doravante designada HPP n.º 3, cuja localização ainda não se encontra definida. Neste contexto, a HPP n.º 2 deixará de estar afeta a habitação própria e permanente, passando a constituir uma habitação secundária.

A requerente pretende utilizar o valor de realização obtido com a venda da HPP n.º 1 para o reinvestimento na aquisição da HPP n.º 3, dentro dos prazos legalmente previstos pelo que, solicita a emissão de uma informação vinculativa quanto ao enquadramento fiscal da situação descrita, designadamente, para efeitos do regime do reinvestimento de mais-valias, previsto no artigo 10.º do Código do IRS, bem como quanto a eventuais implicações em sede de IMT.

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;

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 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;

f) (Revogada.)"

2 - O n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS estabelece, ainda, o seguinte:

"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) (...);

c) (Revogada.)

d) (...);

e) O sujeito passivo ou o seu agregado familiar não tenham fixado no imóvel o seu domicílio fiscal.

3 - Da consulta ao sistema informático verifica-se que a contribuinte é proprietária de dois imóveis: i) fração "xx", do prédio urbano inscrito na matriz com o n.º xx, da freguesia de xxxx, concelho de Lisboa (HPP n.º 1), onde deteve o domicílio fiscal desde xx-xx-2021 até xx-03-2025; ii) fração "xx" do prédio urbano inscrito na matriz com o n.º xx, da freguesia de xxxx, onde possui o respetivo domicílio fiscal desde xx-03-2025 (HPP n.º 2).

4 - Em suma, a requerente adquiriu o imóvel correspondente à HPP n.º 2 com intenção de nele reinvestir o valor de realização decorrente da alienação do imóvel correspondente à HPP n.º 1, que ainda não ocorreu.

5 - Para concretizar o reinvestimento na HPP n.º 2, a requerente terá de alienar o imóvel correspondente à HPP n.º 1, até outubro de 2026, para que se verifique o requisito do reinvestimento nos 24 meses anteriores à data da realização. Quanto ao requisito do domicílio fiscal constante da alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, o mesmo verifica-se uma vez que quando adquiriu o imóvel correspondente à HPP n.º 2, a requerente possuía o domicílio fiscal no imóvel correspondente à HPP n.º 1 desde xx-xx-2021. Verificam-se, também, os requisitos exigidos nas alíneas a) e e) do n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS.

6 - Para concretizar, um eventual reinvestimento na HPP n.º 3 (que ainda não adquiriu) teria de adquirir este imóvel nos 36 meses posteriores à data da alienação do imóvel correspondente à HPP n.º 1 (que ainda não ocorreu).

Sucedendo que, nesta hipótese não se verifica o requisito previsto na alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, ou seja, o imóvel correspondente à HPP n.º 1 não é, à

data da alienação, a habitação própria e permanente da requerente, comprovada através do domicílio fiscal, nos doze meses anteriores à data da transmissão.

7 - Este requisito verifica-se relativamente ao imóvel correspondente à HPP n.º 2, motivo pelo qual, nesta situação, nem sequer se coloca a hipótese da eventual aplicabilidade da última parte da previsão da alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, ou seja, que a ausência daquele requisito do domicílio fiscal nos 12 meses anteriores à transmissão, se deveu a circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 23.

8 - Assim, entende-se que a requerente não preenche os pressupostos legais para que possa ser considerado o reinvestimento do valor de realização decorrente da alienação do imóvel correspondente à HPP n.º 1 na aquisição do imóvel correspondente à HPP n.º 3.

9 - Relativamente à questão colocada sobre a liquidação do IMT do imóvel correspondente à HPP n.º 2, a mesma deve ser colocada à área dos Impostos sobre o Património.