

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Reinvestimento em obras de reabilitação para Habitação Própria e Permanente
Processo:	29781, com despacho de 2026-06-03, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Vem a Requerente solicitar informação vinculativa, ao abrigo da alínea e) do n.º 3 do artigo 59.º e do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), e, bem assim do disposto no artigo 57.º do Código do Procedimento e do Processo Tributário (CPPT), acerca da aplicação do regime de exclusão de tributação de mais-valias previsto no n.º 5 do artigo 10º do Código do IRS (CIRS) em obras de reabilitação num imóvel para Habitação Própria e Permanente.

Para efeitos de solicitação de informação vinculativa, a Requerente informa que é proprietária do imóvel afeto ao seu domicílio fiscal, ora constituído como sua habitação própria e permanente (HPP) desde XX de junho de 2025, prevendo ainda proceder à alienação do mesmo em XX de julho de 2026.

Para o efeito, informa ainda a mesma que "[e]m XX de dezembro de 2024, (...) adquiriu um segundo imóvel urbano, o qual se encontrava devoluto à data da aquisição, sem condições de habitabilidade (...)", não tendo sido afeto até à data a habitação ou ao arrendamento, aludindo ainda a contribuinte que pretende reinvestir a totalidade do valor de realização obtido com a venda da sua atual habitação própria e permanente, prevendo, dentro do prazo legal de 36 meses após a alienação do imóvel que atualmente constitui como sua HPP, "(...) iniciar obras de reabilitação do imóvel adquirido em XX de dezembro de 2024, em setembro de 2026, com vista a: dotá-lo de condições de habitabilidade, e afetá-lo a habitação própria e permanente, passando este a ser a sua residência habitual após a conclusão das obras."

Pelo que, questiona a mesma se o valor de realização obtido com a venda da sua atual HPP, a ocorrer em julho de 2026, poderá ser totalmente reinvestido nas obras de reabilitação do imóvel adquirido em XX de dezembro de 2024, inicialmente devoluto e sem condições de habitabilidade, desde que esse imóvel venha a ser afeto a habitação própria e permanente da Requerente, dentro do prazo legal de reinvestimento, beneficiando assim da exclusão de tributação das mais-valias prevista no n.º 5 do artigo 10º do Código do IRS (CIRS).

### INFORMAÇÃO

1. Após consulta ao sistema informático da AT:
  - a) confirma-se que a Requerente reside, desde XX de junho de 2025, no imóvel sito na Rua XYZ;
  - b) constatou-se que a contribuinte é proprietária de um imóvel situado na Rua ABC, e de outro imóvel sito na Rua XYZ.

2. Ora, pese embora o imóvel sito na Rua XYZ, com o artigo matricial n.º XXX/U/XXXX presente o n.º AA na Caderneta Predial, verifica-se que o mesmo se encontra

identificado com o nº BB na respetiva Modelo 1 de IMI e correspondente ficha de avaliação do aludido imóvel. Assim, a confirmar-se que o imóvel adquirido corresponde ao imóvel situado na Rua XYZ, o mesmo coincide com a morada fiscal da Requerente, ora indicada no sistema informático da AT.

3. No que concerne aos rendimentos provenientes da transmissão onerosa de bens imobiliários, estabelece a alínea a) do nº 1 do artigo 10º do Código do IRS (CIRS) que "constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem de: [a] alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis."

4. A este respeito, conforme disposto no nº 5 do acima aludido artigo encontram-se "(...) 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 ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino situado em território português (...);

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; (...)."

5. Contudo, será ainda de realçar que, conforme estabelecido na alínea do nº 6 do referido artigo, "[n]ão haverá lugar ao benefício referido no número anterior quando, 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."

6. Pelo que, constatando-se que o imóvel a ser transmitido se encontra afeto à HPP da Requerente nos 12 meses anteriores à data da transmissão, que irá ocorrer a XX de julho de 2026, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, poderá a Requerente usufruir da exclusão de tributação dos ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente, desde que o reinvestimento na ampliação ou melhoramento do outro imóvel detido pela contribuinte:

a) Seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização, conforme disposto no nº 5 do artigo 10º do CIRS, e;

b) Se encontrem devidamente comprovadas com documentos emitidos sob a forma legal, nomeadamente que correspondam a faturas/recibos de quitação que de uma forma inequívoca se mostrem relacionadas com as ditas obras do imóvel e reúnam os requisitos legais estabelecidos para o efeito, nos termos do disposto no nº 5 do artigo 36º do Código do IVA.

7. Ademais, conforme estabelecido na alínea b) do nº 6 do artigo 10º do CIRS, deverão as alterações efetuadas no imóvel ser requeridas/comunicadas até decorridos 48 meses desde a data da realização, devendo o imóvel ser afeto à sua habitação própria e permanente ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização.

8. Não obstante o supramencionado, deverá a contribuinte igualmente manifestar a sua

intenção de proceder ao reinvestimento, mencionando o respetivo montante na declaração Modelo 3 de IRS de 2026.

#### CONCLUSÕES

Em face do exposto na presente informação conclui-se que, na medida em que o imóvel ora detido como HPP/domicílio fiscal desde XX de junho de 2025 seja alienado, poderá a Requerente usufruir da exclusão de tributação dos ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente na medida em que as obras a serem efetuadas ao seu imóvel devoluto futuramente destinado a HPP:

a) Ocorram no período compreendido entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data de realização;

b) Se encontrem devidamente comprovadas com documentos emitidos sob a forma legal, nomeadamente que correspondam a faturas/recibos de quitação que de uma forma inequívoca se mostrem relacionadas com as ditas obras do imóvel e reúnam os requisitos legais estabelecidos para o efeito, nos termos do disposto no nº 5 do artigo 36º do Código do IVA; e

sejam requeridas/comunicadas as alterações efetuadas no imóvel até decorridos 48 meses desde a data da realização, devendo o imóvel ser afeto à sua habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização, conforme disposto na alínea b) do nº 6 do artigo 10º do CIRS.