

## FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: REINVESTIMENTO NOS 24 MESES ANTERIORES À DATA DE REALIZAÇÃO - PRAZO PARA AFETAÇÃO DO IMÓVEL À HPP.

Processo: 29875, com despacho de 2026-07-22, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Vem X requerente, XXXXXXXXXXXXXXXX, com o número de identificação fiscal (NIF) XXXXXXXX, requerer informação vinculativa relativamente à seguinte situação:

- X requerente diz ir adquirir um imóvel correspondente à fração autónoma designada pela letra XX, inscrita na matriz predial sob o artigo XXXXX da União das Freguesias de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, no concelho dX XXXXXX, que irá afetar exclusivamente à sua habitação própria permanente.
- O dito imóvel, localizado em área de reabilitação urbana, reúne as condições previstas no artigoº 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais para a devolução do IMT pago pela respetiva aquisição, desde que o mesmo seja afeto à habitação própria permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão, tendo já havido reconhecimento, pela Câmara Municipal dX XXXXXXXX da intervenção de reabilitação nos termos previstos no artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
- X requerente é atualmente proprietáriX da habitação correspondente à fração autónoma designada pela letra X, inscrita na matriz predial sob o artigo XXXX da freguesia dX XXXXXX, concelho de XXXXXXXX, imóvel onde tem presentemente a sua residência fiscal e que se encontra atualmente afeto à sua habitação própria e permanente.
- X requerente pretende vender a dita fração X, sendo expectável que o faça posteriormente à aquisição da fração XX, no prazo máximo de dois anos, de forma a que possa beneficiar da exclusão de tributação das mais valias apuradas na venda da fração X e se considere como reinvestimento a aplicação dessas mais valias na compra da fração XX, isto nos termos do disposto no nº5 do artigo 10º do CIRS.
- X requerente questionou, via e-balcão, em que momento deveria alterar a sua residência fiscal para o imóvel que vai adquirir - fração XX, e foi-lhe sugerido o presente pedido de informação vinculativa.
- Assim, X sujeito passivo pretende saber como pode articular estes dois normativos, em concreto saber se alterar o domicílio fiscal para a fração XX nos seis meses posteriores à respetiva aquisição - de forma a poder beneficiar da devolução do IMT nos termos do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, quanto tempo dispõe para vender posteriormente a fração X, por forma a poder beneficiar da exclusão da tributação das mais valias apuradas na venda da fração X por ter feito o reinvestimento na compra da fração XX que, nos termos do nº5 do artigo 10º do CIRS, depende de estar o imóvel vendido afeto à habitação própria permanente nos 12 meses anteriores à venda.

### INFORMAÇÃO

1. Diz-nos o nº5 do artigo 10º 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;

2. Mais dispõe a alínea a) do nº6 do mesmo artigo que não haverá lugar ao benefício referido no número anterior quando 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;

3. Desse modo, aplicando o disposto na lei à situação exposta pelo requerente, X mesmo X pode vir a beneficiar da exclusão de tributação prevista no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, além do estrito cumprimento dos demais pressupostos do regime, "se alterar o domicílio fiscal para a fração "XX" nos seis meses posteriores à respetiva aquisição", dado que dispõe de 12 meses, contados da respetiva aquisição, para afetar o imóvel que diz ir adquirir à sua habitação própria e permanente ou do seu agregado familiar, nos termos da referida al. a) do n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS.

4. Por outro lado, o imóvel que diz ir alienar, e que por esse facto será gerador de ganhos que pretende ver excluídos da tributação, terá de ter sido, nos 12 meses anteriores à data do reinvestimento - neste caso, a aquisição do imóvel nX XXXXXX, a sua habitação própria e permanente ou do seu agregado familiar;

5. Embora a questão não tenha sido colocada, deve ser acrescentado que a alínea e) do nº5 do artigo 10º do Código do IRS abre a porta ao encurtamento desse mesmo período de 12 meses, desde que tal facto decorra da ocorrência de circunstâncias excecionais, tal como exemplificadas no nº23 do mesmo artigo.

## CONCLUSÃO

Na situação em análise, para que X requerente possa vir a beneficiar da exclusão de tributação prevista no nº5 do artigo 10º do Código do IRS, além do estrito cumprimento dos demais pressupostos do regime, pode alterar o seu domicílio fiscal para o imóvel que pretende adquirir nos seis meses após a aquisição, dado que dispõe de 12 meses, contados da respetiva aquisição, para afetar o imóvel à sua habitação própria e permanente ou do seu agregado familiar, em cumprimento do disposto na alínea a) do nº6 do artigo 10º do Código do IRS.

Paralelamente, relativamente ao imóvel que diz ir alienar, e que por esse facto será gerador de ganhos que pretende ver excluídos da tributação, terá de tal imóvel ter sido,

nos 12 meses anteriores à data do reinvestimento, a sua habitação própria e permanente ou do seu agregado familiar, isto em cumprimento do disposto na alínea e) do nº5 do artigo 10º do Código do IRS.