

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento. Aquisição de novo prédio anterior à alienação. Amortização de empréstimo concedido para o reinvestimento com o produto da venda da HPP. Despesas com o prédio alienado. Obras de valorização no prédio objeto de reinvestimento.
- Processo: 29968, com despacho de 2026-05-18, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Os requerentes solicitam informação vinculativa referindo que:

- Em xxxxx de 2018 adquiriram um apartamento T2, pelo valor de € xx.xxx,xx, o qual foi, desde essa data e até 2025, afeto a habitação própria e permanente (HPP), com o respetivo domicílio fiscal aí fixado.
- Durante o período em que o imóvel T2 constituiu a habitação própria e permanente dos requerentes, foram realizadas obras de remodelação e melhoramento, devidamente documentadas por faturas.
- Em xx de julho de 2025, os requerentes adquiriram um apartamento T3, destinado a habitação própria e permanente, pelo valor de € xxx.xxx,xx, tendo sido contraído crédito habitação no montante de € xxx.xxx,xx e um crédito multifunções no montante de € xx.xxx,xx, garantido pelo imóvel T2.
- Parte do capital obtido através do crédito multifunções foi aplicado em obras de remodelação e melhoramento do imóvel T3.
- Em xxxxx de 2025 os requerentes procederam à alteração do domicílio fiscal para o imóvel T3.
- Em xxxxx de 2026, os requerentes ponderam a alienação do imóvel T2, tendo a intenção expressa de aplicar o respetivo valor de realização na amortização do crédito habitação de xxx.xxx,xx € contraído para a aquisição do imóvel T3.

Requerem informação sobre o regime de exclusão de tributação das mais-valias aplicável com a venda do apartamento T2, entendendo que, para o apuramento de eventual mais-valia, terão de ser tidas em consideração:

- As despesas efetuadas no imóvel T2;
- O reinvestimento no imóvel T3, que será o valor resultante do montante pago pelo mesmo sem recurso a empréstimo (€ xx.xxx,xx), acrescido do valor de venda do imóvel T2 que amortizar no empréstimo de € xxx.xxx,xx contraído para a aquisição, e ainda do valor despendido nas obras de remodelação e melhoramento do imóvel T3.

Consideram ainda que:

- O facto de o reinvestimento ocorrer parcialmente antes da alienação do imóvel T2 (entrada inicial e despesas de remodelação no imóvel T3) e parcialmente após a alienação, através da amortização do crédito habitação do imóvel T3, não prejudica a aplicação do regime previsto no artigo 10.º, n.º 5 do CIRS, desde que respeitados os prazos legais; e que
- Tendo o imóvel T3 sido adquirido em xx de julho de 2025, deve ser entendido que os requerentes dispõem do prazo de 24 meses contado dessa data para proceder à alienação do imóvel T2, mantendo o direito à exclusão de tributação das mais-valias, ou seja, até julho de 2027.

INFORMAÇÃO

1. Consultado o sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira verificou-se que:

- Os requerentes adquiriram, em 2018-09-xx, o artigo urbano nº x, fração x, sito na Rua x, da freguesia de xx, onde fixaram o seu domicílio fiscal em 2017-02-xx.
- Mais tarde, os requerentes adquiriram, em 2025-07-xx, o artigo urbano nº x, fração x, sito na Rua x, da mesma freguesia, onde fixaram o seu domicílio fiscal em 2025-08-xx.

2. A questão central do pedido formulado pelo requerente coloca-se quanto à possibilidade de o sujeito passivo beneficiar da exclusão tributária consagrada no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS quanto aos ganhos que virá a auferir da alienação do imóvel T2, incluindo se pode considerar-se existir reinvestimento na aquisição de imóvel e em obras de melhoramento nesse mesmo imóvel.

3. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS:

"5 - 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, 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 (previstas no n.º 23).

4. Estabelece ainda o n.º 6 do mesmo artigo e diploma legal que não haverá lugar ao benefício, designadamente 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 nos 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."

5. Atentas as normas anteriormente referidas, entende-se que não resulta das mesmas qualquer impedimento que, nos casos de aquisição de imóvel seguida da realização de obras de ampliação e ou melhoramento do mesmo, o valor de reinvestimento relevante para efeitos da aplicação do regime previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS integre não apenas o valor de aquisição do imóvel, mas, também, o das obras realizadas para a sua recuperação/melhoramento, mas desde que verifique todos os

demais requisitos legais.

6. Assim, o valor despendido, sem recurso ao crédito, na aquisição do novo imóvel, releva como reinvestimento para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

7. Quanto aos valores despendidos com as obras de melhoramento/reconstrução, sem recurso ao crédito, considera-se que os mesmos podem também acrescer ao valor reinvestido, desde que verificados os seguintes requisitos, cumulativamente:

- as obras ocorram no período entre os 24 meses anteriores e os 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.

8. Quanto aos valores que, no caso do Requerente, podem ser considerados como relevantes, desde que cumpridos todos os requisitos estabelecidos no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, temos:

- Os xx.xxx,xx € pagos a título de entrada, sem recurso ao crédito;

- Os xxx.xxx,xx € relativos ao crédito habitação contraído para a aquisição do imóvel T3, desde que a amortização do crédito seja efetuada logo após a alienação, ou seja, no espaço de tempo estritamente necessário para o efeito.

9. Quanto ao valor relativo às obras de melhoramento (caso as mesmas sejam de considerar nos termos acima já expostos), e uma vez que para o seu pagamento os requerentes recorreram também a crédito bancário, a sua aceitação como reinvestimento nos termos do referido n.º 5 do artigo 10.º depende também da amortização do correspondente crédito e que a amortização também desse crédito seja efetuada logo após a alienação, ou seja, no espaço de tempo estritamente necessário para o efeito.

10. No que se refere ao eventual cálculo da mais-valia a tributar, para efeitos do disposto na al. a) do n.º 1 do artigo 51.º do Código do IRS, são fiscalmente dedutíveis, na determinação das mais-valias, os encargos com a valorização dos bens comprovadamente realizados nos últimos 12 anos, suportadas pelo titular do direito de propriedade do bem objeto de alienação onerosa que, pela sua natureza, se mostrem indissociáveis do mesmo, e efetivamente, contribuam para o valorizar, bem assim como as despesas necessárias e efetivamente praticadas, inerentes à aquisição e alienação.

11. Assim sendo, podem os encargos que cumpram tais requisitos ser aceites para efeitos do disposto no artigo 51.º do Código do IRS, caso o sujeito passivo disponha dos elementos que permitam identificar os serviços que foram efetuados e material adquirido (faturas discriminadas, orçamentos, etc.), de forma que permitam aferir da existência de uma ligação com o imóvel alienado (o que não é possível aferir no âmbito da apreciação deste processo).

12. Saliente-se que, quando se trate de materiais adquiridos para a realização da obra separadamente da mão-de-obra, porque a mera aquisição dos mesmos não basta para comprovar a realização das referidas obras de valorização no imóvel alienado, não

podem tais encargos (meros materiais adquiridos) ser considerados como elegíveis para efeitos do estabelecido no artigo 51.º do Código do IRS.