

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Exclusão de tributação de Mais-valias em sede de IRS, no que respeita à aquisição de uma habitação modular ou pré-fabricada
Processo:	30094, com despacho de 2026-04-27, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	A requerente vem solicitar informação vinculativa quanto à aplicação da exclusão de tributação de Mais-valias em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), no que respeita à aquisição de uma habitação modular ou pré-fabricada.

FACTOS:

A requerente vem solicitar a prestação de informação vinculativa referindo que:

- Pretende vender um imóvel enquadrado no regime de habitação própria e permanente (HPP), cujo valor de venda será superior ao de aquisição.

- Pretende reinvestir o valor obtido na compra de outra HPP e, para efeitos de isenção do pagamento de imposto sobre as mais-valias, questiona:

Pode o investimento em casas modulares ou pré-fabricadas ser considerado elegível para este reinvestimento?

Quais os requisitos e documentos necessários para comprovar este reinvestimento junto das Finanças?

INFORMAÇÃO:

1. Face às questões colocadas, importa analisar se para efeitos do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), é considerado como reinvestimento a aquisição de imóvel que consiste numa habitação modular ou pré-fabricada.

2. O n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS indica 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.

3. Dispõe, ainda a este respeito, o n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS que:

"6 - 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;
[]"

4. Ora, determina o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), no seu artigo 2.º que, "prédio é toda a fração de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fração de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial.

Os edifícios ou construções, ainda que móveis por natureza, são havidos como tendo carácter de permanência quando afetos a fins não transitórios.

Presume-se o carácter de permanência quando os edifícios ou construções estiverem assentes no mesmo local por um período superior a um ano."

5. Assim, no âmbito do IRS, pode considerar-se o valor de aquisição de habitação modular ou pré-fabricada como suscetível de beneficiar da exclusão de tributação a título de reinvestimento, para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, tendo a mesma carácter permanente e desde que seja afeta a habitação própria e permanente nos prazos e condições definidas na lei.

6. Por último, deverá a Requerente:

- Dispor de documentação de suporte, emitida sob a forma legal, relativa à aquisição da habitação modular ou pré-fabricada;

- Apresentar com a Declaração Modelo 3 do IRS respeitante ao ano da alienação, o Anexo G (Mais-Valias e Outros Incrementos Patrimoniais) manifestando a sua Intenção de Reinvestimento no Quadro 5, indicando na mesma e nas declarações dos três anos seguintes os investimentos efetuados.