

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Reinvestimento em imóvel (HPP) situado em Espanha.

Processo: 30128, com despacho de 2026-05-26, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: O requerente solicita informação vinculativa apresentando a seguinte factualidade:

- Foi residente em Portugal até 2026-02-xx.

- Era comproprietário, em 50%, de um imóvel situado em Portugal que constituiu a sua habitação própria e permanente enquanto residente em Portugal e esse imóvel foi alienado em 2026-02-xx pelo valor global de xxx.xxx,xx €.

- Anteriormente à venda, em 2026-01-xx, adquiriu um imóvel destinado a habitação em Espanha, onde atualmente reside e que passou a constituir a sua habitação própria e permanente, pretendendo aplicar o valor da realização obtido com a venda do imóvel de Portugal na aquisição e reabilitação desse imóvel.

Face ao exposto, solicita esclarecimento sobre se pode beneficiar do regime de exclusão de tributação por reinvestimento previsto no artigo 10.º, n.º 5 do Código do IRS, relativamente à sua quota-parte da alienação (50%), considerando que o reinvestimento foi efetuado num imóvel situado noutro Estado-Membro da União Europeia (Espanha) e que deixou de ser residente fiscal em Portugal poucos dias após a alienação.

Solicita ainda indicação sobre a forma correta de declarar esta situação na declaração Modelo 3 de IRS, nomeadamente no Anexo G.

INFORMAÇÃO

1. No pedido ora em apreciação está em causa uma eventual aplicação da exclusão, total ou parcial, de tributação de mais valia imobiliária, nos termos previstos no artigo 10.º, n.º 5 do Código do IRS, que prevê:

"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 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. Face às informações prestadas pelo ora requerente, este alienou a sua habitação própria e permanente (HPP) que tinha em Portugal após adquirir nova HPP (imóvel situado em Espanha, que é membro da União Europeia).

3. Da consulta efetuada ao sistema informático da AT retira-se que, à data da venda (2026-02-xx), o imóvel objeto de alienação onerosa correspondia, efetivamente, ao da localização do domicílio fiscal do requerente e que o mesmo já consta como tendo procedido, com efeitos a 2026-02-xx, à alteração daquele outro para Espanha.

4. Ora, sem prejuízo de, quando da alienação onerosa do imóvel gerador de mais-valias imobiliárias, o requerente ser fiscalmente residente em Portugal, certo é que tal situação foi, no entretanto, alterada, passando o mesmo a sua residência para Espanha em 2026-02-xx.

5. E é nesse ponto que a questão assenta desde logo, i.e., determinar se o requerente, não obstante o facto ter passado, desde 2026-02-xx, à situação de não residente, assim o deverá, ou não, ser considerado e, subsequentemente, aceitar-se, ou não, o reinvestimento na aquisição da propriedade do imóvel sito em Espanha.

6. Ora, nos termos do disposto no artigo 16.º, n.º 1, alíneas a) e b), respetivamente, do Código do IRS, são residentes em território português as pessoas que, no ano a que respeitam os rendimentos:

- Hajam nele permanecido mais de 183 dias, seguidos ou interpolados, em qualquer período de 12 meses com início ou fim no ano em curso;

- Tendo permanecido por menos tempo, aí disponham, num qualquer dia do período referido na alínea anterior, de habitação em condições que façam supor intenção atual de a manter e ocupar como residência habitual.

7. Complementarmente, mais estabelecem os n.ºs 2, 3 e 4 do mesmo artigo, que:

- Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se como dia de presença em território português qualquer dia, completo ou parcial, que inclua dormida no mesmo.

- As pessoas que preencham as condições previstos nas alíneas a) ou b) do n.º 1 tornam-se residentes desde o primeiro dia do período de permanência em território português, salvo quando tenham aí sido residentes em qualquer dia do ano anterior, caso em que se consideram residentes neste território desde o primeiro dia do ano em que se verifique qualquer uma das condições previstas no n.º 1.

- A perda da qualidade de residente ocorre a partir do último dia de permanência em território português, salvo nos casos previstos nos n.ºs 14 e 16.

8. Ora, no caso, o que se verifica de relevante para efeitos de apreciação da questão colocada é que, à data da alienação do imóvel, efetuada em 2026-02-xx, o contribuinte era considerado como residente em território português, detinha como domicílio fiscal a morada do imóvel alienado, e procedeu, em 2026-02-xx, à alteração do seu domicílio fiscal para Espanha.

9. Outrossim, a questão coloca-se, em concreto, quanto a saber da eventualidade de enquadramento do caso vertente na situação prevista no artigo 16.º, número 1, alínea b), do Código do IRS, que considera como residentes em território português as pessoas que, no ano a que respeitam os rendimentos, no caso, 2026, aqui tendo permanecido por menos de 183 dias, seguidos ou interpolados, em qualquer período de 12 meses com início ou fim no ano em curso (2026), aqui disponham, num qualquer dia do período referido na alínea anterior (ano de 2026), de habitação em condições que façam supor intenção atual de a manter e ocupar como residência habitual.

10. No contexto, a residência assenta na convicção de permanência prevista na alínea a).

11. Do que decorre, tendo em consideração que a alienação onerosa do imóvel ocorreu em 2026-02-xx, ou seja, ao xxx dia do mês de fevereiro de 2026 (e a referida aquisição de novo imóvel em 2026-01-xx), o que corresponde a mais de "um qualquer dia" do ano de 2026, contado desde o respetivo início, que o contribuinte deva ser considerado como sujeito passivo residente até à data da sua saída do território português (residência parcial), logo também no momento da venda, e que no caso possa ser considerada a existência de uma situação de reinvestimento, desde que reunidos os demais requisitos legalmente estabelecidos para o efeito.

12. No que respeita ao reinvestimento na "reabilitação do imóvel", é de informar que:

a) esse valor apenas será de relevar caso as obras ocorram no período compreendido entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores, contados da data da realização;

b) têm de estar em causa obras de valorização do imóvel e não apenas de meras reparações/substituições ou de obras conservação devendo o requerente, de acordo com o disposto na b), n.º 6, do artigo 10.º do CIRS, requerer a inscrição na matriz até decorridos 48 meses desde a data de realização e afetar o imóvel à habitação própria e permanente, até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização;

c) é necessário que as obras se encontrem devidamente comprovadas, devendo para os efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º e n.º 4 do artigo 57.º, ambos do CIRS, ser emitido documento pela entidade oficial, com competência para o efeito, que permita, inequivocamente, comprovar a construção do imóvel e os valores com o mesmo despendido, a sua identificação, bem assim como a sua concreta afetação à habitação própria e permanente

13. Pelo exposto deverá o requerente proceder, com referência ao IRS/2026, à apresentação da declaração modelo 3 acompanhada do Anexo G onde deverá inscrever a alienação onerosa do imóvel afeto a sua habitação própria e permanente e intenção de reinvestimento, bem como a referida concretização, na aquisição do imóvel localizado em Espanha.

14. A este respeito, estabelece ainda o artigo 57.º, número 4, alíneas a) e b) do Código do IRS que os sujeitos passivos deverão, respetivamente, mencionar a intenção de efetuar o reinvestimento na declaração do ano de realização, indicando na mesma e nas declarações dos anos seguintes, os investimentos efetuados e comprovar, quando solicitado, a afetação do imóvel à sua habitação permanente ou do seu agregado familiar, quando o reinvestimento seja efetuado em imóvel situado no território de outro Estado membro da União Europeia ou do espaço económico europeu, através de declaração emitida por entidade oficial do outro Estado.

15. A declaração do reinvestimento em causa é realizada nos campos do anexo G respetivos, nomeadamente nos campos relativos ao valor de realização que pretende reinvestir, valor reinvestido no próprio ano e no campo relativo à identificação do país da

localização do imóvel objeto de reinvestimento.

16. Face ao supra exposto, caso se encontrem reunidos todos os requisitos de exclusão de tributação previstos no artigo 10.º do Código do IRS, a mesma será de considerar.