

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma:	Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
Artigo/Verba:	Art.10º - Mais-valias
Assunto:	Alienação onerosa de imóvel destinado a HPP e reinvestimento em HPP
Processo:	30243, com despacho de 2026-05-20, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Pretende o Requerente que lhe seja prestada informação vinculativa, quanto ao enquadramento jurídico-tributário do benefício de exclusão de tributação por reinvestimento de ganho proveniente de transmissão de imóvel.

FACTOS DESCRITOS NO PEDIDO

1. O requerente é titular de habitação própria permanente (HPP), adquirida em 2002 pelo montante de 8x.xxx euros, referindo que a mesma se encontra atualmente totalmente liquidada. Presume-se assim, que à presente data não existe qualquer valor em dívida associado ao financiamento contraído para a aquisição do referido imóvel.
2. De acordo com a informação prestada, o Requerente prevê alienar a sua atual HPP pelo montante de 4x.xxx euros, operação que originará mais-valias que pretende reinvestir na aquisição de uma nova HPP.
3. O requerente manifesta a intenção de adquirir uma nova habitação própria permanente, em regime de compropriedade, na proporção de 50% para si e 50% para a sua namorada.
4. A aquisição do novo imóvel será realizada com recurso a capitais próprios, estando previsto que a alienação da atual HPP ocorra em momento posterior à referida aquisição, estimando o Requerente que tal venha a verificar-se no prazo máximo de 24 meses, após a compra do novo imóvel.
5. Neste contexto, ao abrigo dos princípios que regem a relação entre a administração tributária e os contribuintes, o Requerente pretende que a Autoridade Tributária e Aduaneira proceda ao enquadramento fiscal da tributação das mais-valias resultantes da alienação da sua HPP, designadamente confirmação da aplicabilidade do regime de exclusão de tributação por reinvestimento, previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

DA ANÁLISE DO PEDIDO

6. Nos termos do n.º 1 do artigo 10.º do Código do IRS, constituem mais-valias os ganhos obtidos que resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis. No caso em apreço, a eventual alienação da habitação própria permanente do requerente, adquirida em 2002, configura um facto tributário suscetível de gerar uma mais-valia tributável.
7. Não obstante, o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS consagra um regime de exclusão de tributação aplicável às mais-valias provenientes da alienação de habitação

própria permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que se verifiquem cumulativamente determinados requisitos:

- O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel transmitido, 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 (neste último caso desde que exista intercâmbio de informações em matéria fiscal);
- O reinvestimento seja efetuado no prazo compreendido entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à data da alienação;
- O sujeito passivo manifeste, na declaração de rendimentos do ano da transmissão, a intenção de reinvestir, ainda que parcialmente;
- O imóvel transmitido tenha sido efetivamente afeto a HPP do sujeito passivo ou do seu agregado, circunstância comprovada através do domicílio fiscal, nos 12 meses anteriores à alienação, ou, quando anterior, à data do reinvestimento.

8. No caso concreto, resulta da matéria de facto apresentada que:

- i) O imóvel a alienar constitui habitação própria permanente do requerente no período dos últimos 12 meses, pelo menos;
- ii) Não existindo à data da venda qualquer empréstimo associado ao referido imóvel, o valor de realização relevante para efeitos de reinvestimento corresponderá, em princípio, à totalidade do preço de venda;
- iii) O produto da alienação será reinvestido na aquisição de imóvel que será afeto, no imediato, a habitação própria permanente do requerente, ainda que em regime de compropriedade;
- iv) A aquisição do novo imóvel ocorrerá em momento anterior à alienação do imóvel atualmente detido, prevendo-se que esta última tenha lugar no prazo máximo de 24 meses.

9. Assim, e no que respeita ao requisito temporal do reinvestimento, importa referir que a lei admite o reinvestimento efetuado nos 24 meses anteriores à alienação, pelo que a aquisição prévia do novo imóvel não obsta à aplicação do regime de exclusão de tributação.

10. No que concerne à circunstância da nova habitação ser adquirida em regime de compropriedade, tal não prejudica a aplicação do regime, contudo o reinvestimento é aferido proporcionalmente à quota-parte do requerente na titularidade do imóvel adquirido.

11. Adicionalmente, importa salientar que para efeitos de aplicação do regime de exclusão de tributação, o reinvestimento deve ser efetuado com o produto da alienação, sendo necessário que exista correspondência entre o valor de realização e o montante reinvestido, ainda que a aquisição inicial seja efetuada com recurso a capitais próprios, os quais são "repostos" com o valor obtido na venda.

12. Nestes termos, a exclusão de tributação da mais-valias apenas é aplicável na medida do montante efetivamente reinvestido, podendo ser total ou parcial, consoante o valor reinvestido corresponda à totalidade ou apenas a parte do valor de realização.

13. Por fim, releva ainda que o imóvel adquirido deve ser destinado a habitação própria permanente do requerente ou do seu agregado familiar, devendo tal afetação verificar-se dentro dos prazos legalmente estabelecidos.