

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação de imóvel afeto a HPP - Reinvestimento simultâneo em aquisição de nova HPP e aquisição de imóvel destinado ao arrendamento habitacional

Processo: 30696, com despacho de 2026-07-11, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação

Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada Informação Vinculativa sobre a possibilidade de reinvestir o valor de realização decorrente da alienação de imóvel destinado a habitação própria e permanente na aquisição de outro imóvel com o mesmo destino e simultaneamente, na aquisição de imóvel destinado ao arrendamento habitacional.

Para o efeito, invoca o seguinte:

- A requerente é titular de habitação própria permanente (HPP), que tenciona alienar. Na sequência da alienação, pretende proceder ao reinvestimento do valor de realização líquido de amortização de eventual empréstimo associado ao imóvel alienado.
- Segundo a requerente, o reinvestimento será efetuado de forma repartida, nos seguintes termos:
 - a) Parte do valor será reinvestido na aquisição de novo imóvel destinado a habitação própria e permanente, nos termos do artigo 10.º, n.º 5 do Código do IRS (CIRS);
 - b) Outra parte será reinvestida na aquisição de imóvel destinado ao arrendamento habitacional, nos termos do artigo 10.º, n.º 7 do CIRS.
- É também mencionado que ambos os reinvestimentos serão efetuados dentro dos prazos previstos e cumprindo com os demais requisitos legalmente exigidos.

Neste contexto, pretende a requerente ver esclarecido se:

- a) É legalmente admissível que o valor de realização seja repartido entre reinvestimento efetuado ao abrigo do artigo 10.º, n.º 5 do CIRS (aquisição de nova HPP) e reinvestimento ao abrigo do n.º 7 do mesmo diploma (aquisição de imóvel destinado ao arrendamento);
- b) Em caso afirmativo, qual o modo de determinação da exclusão proporcional de tributação da mais-valia e se a exclusão de tributação deverá operar proporcionalmente relativamente à totalidade do montante reinvestido nos dois regimes;
- c) E se existe alguma limitação legal à cumulação parcial destes dois mecanismos de exclusão de tributação;

Face ao exposto, cumpre informar:

1. Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do CIRS, constituem mais-valias os ganhos obtidos que resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis. No caso em apreço, a alienação da habitação própria permanente da requerente configura um facto tributário suscetível de gerar uma mais-valia sujeita a tributação.
2. No entanto, o n.º 5 do mesmo artigo consagra um regime de exclusão de tributação aplicável às mais-valias provenientes da alienação de HPP do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que o valor de realização seja reinvestido na aquisição de uma nova HPP, sob observância dos demais requisitos.

3. Adicionalmente, o Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, introduziu no n.º 7 do artigo 10.º do CIRS, um alargamento temporário do regime de exclusão de tributação, para as transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2029.

4. Com efeito, ao abrigo da alínea a) do n.º 7 do artigo 10.º do CIRS, são igualmente excluídos de tributação os ganhos previstos no n.º 5, bem como os ganhos provenientes da transmissão de outros imóveis destinados a habitação, desde que o valor de realização seja aplicado na aquisição de propriedade de outros imóveis destinados ao arrendamento para habitação, obedecendo os demais requisitos.

5. Da leitura e interpretação do normativo constante do artigo 10.º do Código do IRS, na sua redação atual, entende-se que a aplicação do produto da realização decorrente da alienação de imóvel destinado a habitação própria e permanente pode ser efetuada, cumulativamente, na aquisição de um imóvel com o mesmo destino e na aquisição de um imóvel destinado ao arrendamento, que reúna as condições exigidas no n.º 7.

6. Com efeito, apesar de tal não se encontrar expressamente previsto - como ocorre no caso da atual al. a) do n.º 10 do artigo 10.º do CIRS - não só não se identifica nas normas em apreço qualquer impossibilidade de aplicação cumulativa, como parece resultar, do disposto no n.º 12 do mesmo artigo 10.º, que tal cumulatividade é possível, ao prever que em caso de reinvestimento parcial do valor de realização, os benefícios são aplicáveis apenas à parte proporcional dos ganhos correspondente ao valor reinvestido.

7. Pelo exposto, não existe óbice legal à cumulação de ambas as modalidades de reinvestimento (HPP e arrendamento), operando a exclusão de forma proporcional ao montante total reinvestido alocado a cada regime.

8. Não obstante, a admissibilidade da utilização combinada para efeitos de exclusão de tributação, necessita que o cumprimento dos requisitos deve ser aferido de forma estanque e segregada para cada fração do valor reinvestido, dadas as especificidades de cada norma, designadamente:

a) no caso de reinvestimento do valor de realização na aquisição de nova HPP (Artigo 10.º, n.º 5 do CIRS):

- O imóvel alienado deve ter sido destinado a HPP da requerente 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;

- o imóvel adquirido deve situar-se 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);

- O sujeito passivo deve garantir que o novo imóvel é afeto à sua habitação ou do seu agregado familiar no prazo de doze meses após o reinvestimento.

b) em caso de reinvestimento em aquisição de imóvel para arrendamento (Artigo 10.º, n.º 7 do CIRS), o imóvel adquirido deve cumprir, cumulativamente, as seguintes condições:

- Situar-se em território nacional;

- Ser objeto de celebração de contrato de arrendamento habitacional no prazo de 6 meses (salvo impedimento justificado, designadamente obras urgentes e pelo período estritamente necessário), contados da data do reinvestimento ou da realização da mais-valia, se esta for posterior;

- Permanecer arrendado por, pelo menos, 36 meses (seguidos ou interpolados) nos primeiros 5 anos, contados da data do reinvestimento ou da realização da mais-valia, se esta for posterior;
- Praticar uma renda mensal que não exceda, nos primeiros cinco anos, contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia, se posterior, os limites máximos definidos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio;
- Não ser alienado, a título oneroso ou gratuito, no prazo de 5 anos contados da data do reinvestimento ou da realização da mais-valia, se esta for posterior.

9. Cumpre salientar que ambos os regimes partilham requisitos temporais e declarativos comuns. Assim, o reinvestimento deve ocorrer entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à data da alienação, devendo o sujeito passivo manifestar expressamente a intenção de reinvestir (ainda que parcialmente) na declaração de rendimentos do ano da alienação, identificando os respetivos montantes.

10. Em suma, assumindo como pressuposto, conforme explanado pela requerente, que os reinvestimentos respeitarão os prazos legalmente previstos e os demais requisitos, conclui-se que o valor de realização líquido da amortização de eventual empréstimo do imóvel alienado pode ser repartido e reinvestido, simultaneamente, na aquisição de uma nova HPP e na aquisição de um imóvel destinado ao arrendamento habitacional.

Conclusão

11. No caso de transmissão onerosa de habitação própria e permanente, é legalmente admissível a repartição do valor de realização entre o reinvestimento em nova habitação própria e permanente (HPP), ao abrigo do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, e o reinvestimento em imóvel destinado ao arrendamento habitacional, nos termos do n.º 7 do mesmo artigo (introduzido pelo Decreto-Lei n.º 97/2026).

12. A exclusão de tributação da mais-valia operará de forma proporcional à totalidade do montante efetivamente reinvestido em ambas as modalidades, calculando-se o ganho excluído de tributação com base na quota-parte do valor de realização alocada a cada um dos regimes.

13. A eficácia da exclusão parcial em cada uma das vertentes fica estritamente dependente do cumprimento autónomo das condições específicas de cada norma.