

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:	30703, com despacho de 2026-07-22, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
Conteúdo:	Vem o requerente, solicitar informação vinculativa quanto ao enquadramento jurídico - tributário do benefício de exclusão de tributação por reinvestimento de ganho proveniente da transmissão de imóvel, com base nos seguintes factos: - É proprietário, em regime de compropriedade com a sua cónjuge, de um imóvel, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º xxxx, adquirido em agosto de 2025, no qual já haviam fixado o respetivo domicílio fiscal em momento anterior (o requerente desde janeiro de 2017 e a sua cónjuge desde janeiro de 2019). - Prevê vender o referido imóvel em agosto de 2026, e, reinvestir a totalidade do valor de realização na aquisição de outro imóvel, destinado a habitação própria e permanente, pelo que solicita informação sobre o modo de contagem do período de permanência, nomeadamente a partir de que data se considera preenchido o requisito do período de permanência previsto no artigo 10.º, n.º 5, al. e), do Código do IRS, tendo em conta a data de fixação do domicílio fiscal.

INFORMAÇÃO

1. Após consulta ao sistema informático da AT verifica-se que o requerente:
 - reside, desde janeiro de 2017, no imóvel adquirido.
 - é proprietário, com a sua cónjuge, do imóvel supramencionado, coincidente com a morada fiscal do requerente.
2. Nos termos do artigo 10.º, n.º 1, al. a), do Código do IRS, constituem mais valias os ganhos obtidos com a alienação onerosa de direitos reais sobre imóveis.
3. No entanto, o n.º 5 do artigo 10.º permite a exclusão de tributação dos 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, determinadas condições:
 - 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;
 - O reinvestimento seja realizado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores à realização;
 - O sujeito passivo manifeste intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos referente ao ano de transmissão;
 - O imóvel transmitido tenha constituído habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do agregado familiar nos 12 meses anteriores ao da transmissão, ou, no caso de o reinvestimento ser anterior, nos 12 meses anteriores à data do reinvestimento, salvo se a inobservância deste período se tenha devido a circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 23.

4. Nos termos do disposto no artigo 10.º, n.º 4, al. a), do Código do IRS, a mais-valia é apurada pela diferença entre o valor de realização (venda) e de aquisição (compra), sendo que, caso o reinvestimento do valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo para aquisição do imóvel, seja apenas parcial, a exclusão supra mencionada aplica-se apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor reinvestido, nos termos do disposto no artigo 10º, n.º 9, do Código do IRS.
5. O conceito de habitação própria e permanente, para efeitos do disposto no artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS, exige a propriedade do imóvel alienado, conceito esse que se aplica ao prazo de permanência do sujeito passivo ou agregado familiar no imóvel alienado, tal como previsto na alínea e) da norma citada.
6. O requerente fixou o seu domicílio fiscal no imóvel a alienar em janeiro de 2017, contudo apenas adquiriu a sua propriedade em agosto de 2025.
7. Não obstante o requerente ter fixado a sua residência permanente no imóvel, em momento anterior, esta só passou a ser própria quando adquiriu a sua propriedade, em agosto de 2025, pelo que, apenas a partir desta data se pode considerar que se encontra preenchido o conceito de habitação própria e permanente.
8. Assim, o prazo de 12 meses previsto no artigo 10.º, n.º 5, al. e), do Código do IRS apenas poderá ser considerado preenchido em agosto de 2026.
9. No caso em análise, os ganhos obtidos com a transmissão do imóvel, desde que decorrido o período de 12 meses, contado desde agosto de 2025 (data a partir da qual é considerado habitação própria e permanente do sujeito passivo e agregado familiar) poderão beneficiar do regime de reinvestimento previsto no artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS, caso se mostrem reunidos os demais requisitos supra mencionados.

CONCLUSÃO

Para efeitos de acesso ao regime de exclusão de tributação previsto no artigo 10.º, n.º 5 do Código do IRS, devem verificar-se diversas condições. Entre estas, destaca-se a exigência de que o imóvel a alienar tenha constituído habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do agregado familiar nos 12 meses anteriores à data da transmissão, ou, no caso de o reinvestimento ser anterior, nos 12 meses anteriores à data do reinvestimento, salvo se a inobservância deste período se tenha devido a circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 23.

Dessa forma, no caso em análise, os ganhos obtidos com a transmissão do imóvel, desde que decorrido o período de 12 meses, contado desde agosto de 2025 (data a partir da qual é considerado habitação própria e permanente do sujeito passivo e agregado familiar), poderão beneficiar do regime de reinvestimento previsto no artigo 10.º, n.º 5, do Código do IRS, caso se mostrem reunidos os demais requisitos supra mencionados.