

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Reinvestimento do valor de realização de HPP na aquisição de dois imóveis- um destinado a HPP e outro destinado ao arrendamento- Aplicação temporal

Processo: 31329, com despacho de 2026-09-22, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: I - PEDIDO
O Requerente, com o número de identificação fiscal (NIF) xxxxxxxxx e domicílio fiscal na xxx xxx xxx, solicita emissão de informação vinculativa, nos termos do artigo 68.º da Lei Geral Tributária (LGT), relativamente ao enquadramento fiscal do ganho obtido com a alienação de imóvel no ano de 2025, nomeadamente quanto à possibilidade de o mesmo beneficiar das exclusões de tributação previstas no artigo 10.º do Código do IRS (CIRS), em matéria de reinvestimento do valor de realização.

II. FACTOS DESCRITOS NO PEDIDO

Refere o requerente que:

Em 2025-xx-xx, procedeu à venda da sua habitação própria e permanente (HPP) pelo montante de xxx.xxx,xx€;

Ainda em 2025, efetuou o reinvestimento de xxx.xxx,xx€, na aquisição de uma nova HPP;

O montante remanescente, no valor de xxx.xxx,xx€ pretende reinvestir, durante o ano de 2026, na aquisição de um apartamento destinado ao mercado de arrendamento habitacional a custos acessíveis (renda moderada), nos termos da legislação em vigor e dentro do prazo legalmente previsto para o reinvestimento.

Pretende que o esclareçam se:

o reinvestimento do valor remanescente de xxx.xx,xx€ na aquisição de um imóvel destinado ao arrendamento habitacional a renda moderada, efetuado dentro do prazo legal aplicável, permite beneficiar da exclusão de tributação das mais-valias obtidas com a venda da anterior HPP, conjuntamente com o reinvestimento já realizado na nova HPP;

verificadas todas as condições previstas na lei, pode beneficiar da isenção total da tributação das mais-valias resultantes da alienação do imóvel ocorrida em 2025-xx-xx.

III. INFORMAÇÃO

1. Da consulta à aplicação "Gestão de Imposto do Património", constatou-se que o contribuinte procedeu à alienação do imóvel inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º xxxx, em 2025-xx-xx, pelo montante de xxx.xxx,xx€.

2. Adquiriu um terreno para construção, correspondente ao artigo n.º xxxx, em 2021-xx-xx, pelo valor de xx.xxx,xx€, tendo posteriormente realizado as respetivas obras de construção, no período compreendido entre 2023-xx-xx e 2025-xx-xx. Concluídas as obras, requereu a sua inscrição na matriz predial, tendo o imóvel ficado inscrito sob o artigo matricial n.º xxxx.

3. Encontrando-se neste momento em análise uma divergência sobre a aplicabilidade do regime de exclusão de tributação previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, a presente informação versa apenas sobre a possibilidade de aplicação do regime previsto no n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS ao valor de realização remanescente.

4. Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do CIRS, constituem mais-valias os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis.

5. Em regra, em conformidade com o n.º 3 do mesmo artigo, os ganhos consideram-se obtidos no momento da prática dos atos previstos no n.º 1, ou seja, no caso, no momento da transmissão onerosa dos direitos reais sobre os bens imóveis.

6. O Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, criou, através das alterações introduzidas ao CIRS pelo seu artigo 5.º, um novo regime de exclusão de tributação de mais valias imobiliárias de imóveis destinados à habitação, quando o respetivo valor de realização é reinvestido na aquisição da propriedade de imóvel destinado ao arrendamento.

7. Em concreto, o artigo 10.º do CIRS, na parte que releva para efeitos do presente pedido, passou a prever:

"7 - 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 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 outros imóveis, situados em território nacional, destinados ao arrendamento para habitação com renda mensal que não exceda os limites máximos definidos nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio;

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.

8 - Não há lugar ao benefício referido no número anterior quando:

a) Não seja celebrado contrato de arrendamento habitacional com renda mensal que observe os limites máximos a que se referem os n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, nos seis meses contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia, se esta for posterior, salvo impedimento justificado, designadamente por necessidade de obras urgentes, e pelo período estritamente necessário para o efeito;

b) O imóvel em que seja concretizado o reinvestimento não seja objeto de contrato ou contratos de arrendamento habitacional durante, pelo menos, 36 meses, seguidos ou interpolados, nos primeiros cinco anos contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia, se esta for posterior;

c) O imóvel em que seja concretizado o reinvestimento seja objeto de contrato de arrendamento cuja renda mensal exceda os limites máximos a que se refere os n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, nos primeiros cinco anos contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia, se esta for posterior;

d) O imóvel em que seja concretizado o reinvestimento seja alienado, a título oneroso ou gratuito, no prazo de cinco anos contados do reinvestimento ou da data de realização da mais-valia, se esta for posterior.

9 - Nas situações previstas no número anterior, o ganho considera-se obtido:

- a) No caso das alíneas a) ou c), no ano em que se verifique o termo do prazo para reinvestimento ou que seja ultrapassado o limite da renda mensal, respetivamente;
- b) No caso da alínea b), no ano em que se verifique o não cumprimento dos prazos previstos;
- c) No caso da alínea d), no ano em que o imóvel em que seja concretizado o reinvestimento seja alienado.

(...)

12 - No caso de reinvestimento parcial do valor de realização e verificadas as condições estabelecidas nos n.ºs 6, 8 e 11, os benefícios a que se referem os n.ºs 5, 7 e 10 respeitam apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor reinvestido.

(...)

31 - Nas situações previstas no n.º 9, na alínea b) do n.º 29 e no número anterior, acresce ao imposto relativo à mais-valia correspondente à totalidade ou à parte do valor de realização não reinvestido um montante equivalente aos juros compensatórios nos termos do artigo 35.º da Lei Geral Tributária, contados desde o ano da realização daquele ganho."

8. De forma a clarificar o momento a partir do qual a referida exclusão seria aplicável, bem como os factos tributários por ela abrangidos, o legislador previu no artigo 18.º do mesmo diploma, sob a epígrafe "produção de efeitos", que:

"2 - As alterações ao Código do IRS, introduzidas pelo artigo 5.º, a alteração ao artigo 24.º-A do EBF, introduzida pelo artigo 7.º, e o artigo 45.º-C do EBF, aditado pelo artigo 9.º, produzem efeitos a partir de 1 de janeiro de 2026.

3 - O disposto nos n.ºs 7 a 9 do artigo 10.º do Código do IRS aplica-se às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2029."

9. Ora, o facto tributário relevante para aplicação da norma constante da al. a) do n.º 7 do Artigo 10.º do Código do IRS, nomeadamente, a alienação onerosa de imóvel pelo requerente, ocorreu no ano de 2025.

10. E os n.ºs 2 e 3 do artigo 18.º Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio, são claros ao prever:

- a) a produção de efeitos da alteração ao artigo 10.º do Código do IRS a 2026-01-01; e
- b) a aplicabilidade deste novo regime de exclusão de tributação a transmissões realizadas entre 2026-01-01 e 2029-12-31. Desta forma, a alienação de um imóvel pelo requerente no ano de 2025 não é suscetível de beneficiar do regime previsto nos n.ºs 7 a 9 do artigo 10.º do CIRS, na medida o referido facto tributário ocorreu em momento anterior à produção de efeitos do referido regime

IV. CONCLUSÃO

Nos termos do n.º 3 do artigo 10.º do Código do IRS, as mais-valias consideram-se obtidas no momento da transmissão onerosa do bem. No caso em apreço, a alienação do imóvel ocorreu em xxxx de 2025.

A exclusão de tributação prevista no n.º 7 do artigo 10.º do Código do IRS é aplicável apenas às transmissões realizadas entre 1 de janeiro de 2026 e 31 de dezembro de 2029, conforme expressamente previsto no n.º 3 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 97/2026, de 20 de maio.

Atendendo a que a transmissão ocorreu em 2025, isto é, fora do intervalo temporal legalmente definido, conclui-se que o ganho obtido não reúne os requisitos necessários para beneficiar do referido regime específico de exclusão de tributação.