Projeto de Lei n.º 712/XVII/1.ª

Procede à interpretação autêntica da isenção de mais-valias no reinvestimento imobiliário para habitação própria e permanente

Exposição de Motivos

O regime de exclusão de tributação das mais-valias previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares constitui um dos principais mecanismos de proteção da mobilidade habitacional dos contribuintes. O seu objetivo é claro: permitir que quem aliena a sua habitação própria e permanente possa reinvestir o respetivo valor numa nova habitação, sem ser penalizado fiscalmente, desde que mantenha essa finalidade habitacional e cumpra os requisitos legalmente previstos.

A lei não procura favorecer determinado tipo de imóvel, nem distinguir entre imóveis novos, usados, devolutos ou degradados. O que releva é que o reinvestimento tenha como finalidade a aquisição de uma habitação própria e permanente, sendo essa finalidade assegurada através dos prazos e condições previstos no n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS.

Todavia, a Autoridade Tributária veio recentemente perfilhar um entendimento restritivo segundo o qual a aquisição de um imóvel em ruínas não pode relevar para efeitos de reinvestimento, por considerar que esse imóvel, no momento da aquisição, não reúne condições para constituir habitação própria e permanente. Consequentemente, mesmo quando o contribuinte adquire um imóvel classificado como ruína com o propósito de o reconstruir e nele estabelecer a sua residência permanente, o valor despendido na aquisição deixa de ser considerado reinvestimento elegível.

Assembleia da República - Palácio de S. Bento, 1249-068, Lisboa
Telefone: 213 917 475 - Email: gabinete@il.parlamento.pt

Esta interpretação não encontra suporte na letra da lei. O legislador nunca distinguiu entre imóveis em função do seu estado de conservação, nem estabeleceu que o imóvel adquirido devesse estar imediatamente apto a ser habitado. Pelo contrário, o próprio regime admite expressamente situações de construção, ampliação e melhoramento, incluindo inclusivamente a aquisição de terrenos para construção, reconhecendo que o objetivo do reinvestimento pode pressupor um período de transformação do imóvel antes da sua efetiva afetação como habitação própria e permanente.

A interpretação adotada pela Autoridade Tributária acaba, assim, por introduzir um requisito adicional que o legislador nunca consagrou, restringindo o âmbito de aplicação do benefício fiscal através de via administrativa. Tal solução prejudica a segurança jurídica dos contribuintes, cria desigualdades de tratamento entre situações materialmente equivalentes e conduz a resultados manifestamente incompatíveis com a finalidade do regime.

Mais grave ainda, este entendimento penaliza precisamente os contribuintes que optam por recuperar património degradado, reabilitar edifícios devolutos e aumentar a oferta habitacional. Num contexto em que Portugal enfrenta uma profunda crise de acesso à habitação, não faz sentido que o sistema fiscal desincentive quem investe na recuperação do edificado existente, favorecendo implicitamente a aquisição de imóveis já concluídos em detrimento da reabilitação urbana.

Adicionalmente, foi reportada outra norma interpretativa por parte da Autoridade Tributária altamente limitativa da aplicação do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, nomeadamente, no que concerne à exclusividade de utilização do imóvel alienado para habitação própria e permanente. A AT veio recentemente estabelecer que uma habitação própria e permanente, quando seja usada simultaneamente enquanto sede de trabalho do proprietário, não pode usufruir do benefício fiscal disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código de IRS, por referir que o imóvel tem de ser utilizado, exclusivamente enquanto habitação, algo que não se encontra previsto na norma que estabelece o benefício fiscal.

A Iniciativa Liberal defende uma administração fiscal simples, previsível e neutral, em que a Administração Tributária aplica a lei aprovada pelo Parlamento, sem criar restrições que dela não constam. A função da administração fiscal não é restringir benefícios fiscais através de interpretações excessivamente formalistas, mas aplicar a vontade do legislador com respeito pelos princípios da legalidade, da segurança jurídica e da proteção da confiança dos contribuintes.

Importa, por isso, proceder à interpretação autêntica da alínea a) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, esclarecendo que a aquisição de imóveis classificados como ruínas pode constituir reinvestimento elegível, desde que sejam cumpridos todos os restantes requisitos previstos na lei, designadamente a sua afetação a habitação própria e permanente dentro dos prazos legalmente estabelecidos. Adicionalmente, importa ainda proceder à interpretação autêntica do corpo do n.º 5 do artigo 10.º do Código de IRS, de forma a garantir que possa ser elegível a alienação com isenção de IRS das respetivas mais-valias, de um imóvel que seja inequivocamente a habitação própria e permanente do sujeito passivo, independentemente de este ter uma utilização dupla.

A presente iniciativa não cria qualquer benefício fiscal nem alarga o âmbito material da exclusão de tributação. Limita-se a repor o sentido que sempre deveria ter sido atribuído ao regime legal, impedindo interpretações administrativas restritivas que contrariam a letra da lei, frustram o objetivo do legislador e penalizam injustificadamente os contribuintes.

Assim, ao abrigo da alínea b), do artigo 156.º, da Constituição da República Portuguesa e da alínea b) do n.º 1 do artigo 4.º do Regimento da Assembleia da República, o Grupo Parlamentar da Iniciativa Liberal apresenta o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º
Objeto

A presente lei procede à interpretação autêntica do disposto no corpo e na alínea a) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (Código do IRS), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442-A/88, de 30 de novembro, na sua redação atual.

Artigo 2.º
Interpretação autêntica

1 - Para efeitos de aplicação do disposto no corpo do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, consideram-se "imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar" os imóveis onde o sujeito passivo ou o seu agregado familiar estabeleçam o seu domicílio fiscal e centrem a sua vida doméstica com estabilidade e por forma duradoura, ainda que o imóvel seja parcialmente utilizado para o exercício de atividade profissional ou económica ou seja objeto de arrendamento parcial, desde que essas utilizações não impeçam que constitua a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar.
2 - Para efeitos de aplicação do disposto na alínea a) do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, considera-se abrangida pelo conceito de reinvestimento «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» a aquisição de imóveis que, à data da aquisição, careçam de obras de construção, reconstrução, reabilitação ou recuperação para poderem ser destinados a habitação própria e permanente, incluindo os classificados como ruínas, bem como as respetivas obras, desde que o sujeito passivo cumpra o disposto no n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, nos prazos aí estabelecidos, designadamente o previsto na alínea b) do respetivo número.

Artigo 3.º
Produção de efeitos

A presente lei produz efeitos à data da entrada em vigor da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro.

Artigo 4.º
Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Palácio de São Bento, 9 de julho de 2026

Os Deputados da Iniciativa Liberal,

Angélique Da Teresa

Carlos Guimarães Pinto

Joana Cordeiro

Jorge Miguel Teixeira

Mariana Leitão

Mário Amorim Lopes

Miguel Rangel

Rodrigo Saraiva

Rui Rocha