



UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA

# **As Diferentes Modalidades de Reinvestimento**

## No contexto das Mais-Valias Imobiliárias

Filipa Moreira da Cruz

Faculdade de Direito | Escola do Porto

2025





UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA

# **As Diferentes Modalidades de Reinvestimento**

## No contexto das Mais-Valias Imobiliárias

(Orientador: Doutor Rui Duarte Morais)

Filipa Moreira da Cruz

Mestrado de Direito

Faculdade de Direito | Escola do Porto

2025

Aos meus pais, que foram e  
sempre serão o meu apoio  
incondicional.

*Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação<sup>1</sup>.*

---

<sup>1</sup> Constituição da República Portuguesa, 1.ª parte do n.º 1 do artigo 65.º (Habitação e Urbanismo).

## **Resumo**

A presente dissertação tem como objeto de estudo o regime fiscal das mais-valias imobiliárias, em especial o regime de reinvestimento previsto no artigo 10.º, n.º 5 do CIRS. Nesse sentido, cumpre-nos analisar as modalidades de reinvestimento das Mais-Valias imobiliárias apuradas com a venda da casa destinada a habitação própria e permanente.

Para o efeito, refletimos sobre determinadas modalidades menos usuais do reinvestimento, nomeadamente, aquela modalidade que compreende a complexidade do contrato-promessa compra e venda e a “recente” possibilidade de reinvestir em produtos financeiros.

Por fim, identificamos possíveis dificuldades práticas na concretização das opções criadas pelo legislador, no âmbito do reinvestimento.

**Palavras-chave:** Mais-valias, Reinvestimento e IRS.

## *Abstract*

The main subject of this dissertation is the tax regime for real estate capital gains, in particular the reinvestment regime, provided in article 10, n.º 5 of the Portuguese Corporate Income Tax Code. In this sense, we focus our analysis on the modalities of reinvestment of real estate capital gains obtained from the sale of the house intended for own and permanent residence.

To this end, we reflect on certain less usual modalities, namely, the modality that comprises the complexity of the promissory purchase and sale contract and the "recent" possibility of reinvesting in financial products.

Finally, we identify possible practical difficulties in implementing the options created by the legislator in the context of reinvestment.

**Keywords:** Capital gains, CIT and Reinvestment.

# Índice

|   |    |
|---|----|
| Lista de siglas e abreviaturas .....  | 10 |
| Introdução.....   | 11 |
| Capítulo I – Mais-Valias Imobiliárias.....  | 13 |
| 1.    Mais-Valias Imobiliárias: Noção .....   | 13 |
| 2.    Cálculo da Mais-valia.....  | 16 |
| 3.    Tributação .....  | 18 |
| Capítulo II - O Reinvestimento enquanto norma de exclusão tributária prevista no artigo 10º, n.º 5 do CIRS..... | 20 |
| 1.    Reinvestimento – Requisitos .....   | 20 |
| 2.    As Razões Extrafiscais por detrás do Reinvestimento .....   | 23 |
| Capítulo III – Reinvestimento na Aquisição de outro Imóvel.....   | 25 |
| 1.    A problemática do Contrato-Promessa Compra e Venda .....  | 25 |
| 1.1.    Contrato-Promessa de Compra e Venda .....   | 25 |
| 1.2.    Contrato-Promessa Compra e Venda como forma de Reinvestimento?.....                                     | 28 |
| Capítulo IV– Reinvestimento em Produtos Financeiros .....   | 32 |
| 1.    O Regime do Reinvestimento das Mais-valias em Produtos Financeiros.....                                   | 32 |
| 2.    Condições para haver lugar ao Benefício .....   | 32 |
| 3.    Razões extrafiscais .....   | 34 |
| 4.    Tipologia dos Produtos Financeiros .....  | 35 |
| 4.1.    Contrato de seguro financeiro do Ramo Vida.....   | 35 |
| 4.2.    Adesão individual a um fundo de pensões aberto .....  | 37 |
| 4.3.    Contribuição para o regime público de capitalização.....  | 38 |
| 4.4.    Produto Individual de Poupança Pan-Europeu.....   | 38 |
| Conclusão .....   | 42 |
| Referências Bibliográficas.....   | 44 |

Lista de Jurisprudência ..... 46

## **Lista de siglas e abreviaturas**

Art – Artigo

AT – Autoridade Tributária

CC – Código Civil

CIRS – Código Imposto sobre os Rendimentos das Pessoas Singulares

CPCV – Contrato-Promessa Compra e Venda

Crf – Conforme

IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões

IRS – Imposto sobre os Rendimentos das Pessoas Singulares

N.º – Número

PEPP – Produto individual de reforma pan-europeu

PPR – Plano Poupança Reforma

TCAS – Tribunal Central Administrativo do Sul

## Introdução

Conhecidas as noções e princípios gerais do Direito Fiscal, cumpre-nos iniciar a presente dissertação por uma reflexão sobre o conceito de mais-valia imobiliária, enquanto incremento patrimonial regulado na Categoria G do Código do Imposto sobre os Rendimentos das Pessoas Singulares, doravante designado por CIRS<sup>2</sup>. Esta reflexão torna-se fulcral não só para a compreensão do cerne do trabalho, mas para o perfeito enquadramento jurídico das mais-valias imobiliárias que surgem da alienação do imóvel destinado a habitação própria e permanente dos sujeitos passivos e dos seus agregados familiares.

Com a adesão de Portugal à Comunidade Económica Europeia, observou-se uma significativa evolução no nosso sistema fiscal, traduzida, nomeadamente, na necessidade de tributar a maioria das manifestações de riqueza dos sujeitos passivos, incluindo os *ganhos trazidos pelo vento*. Sendo certo que a necessidade de tributar os rendimentos relacionados com os ganhos inesperados surge, também, em cumprimento do princípio da capacidade contributiva.

O legislador estruturou o IRS como um imposto de base cedular, visto que procedeu à classificação dos diferentes rendimentos em diversas categorias<sup>3</sup>. Entre as categorias previstas no nosso CIRS, destacamos a categoria G, regulada no artigo 9.º e seguintes, que abrange os incrementos patrimoniais e, de forma mais delimitada, as mais-valias imobiliárias.

A presente dissertação tem como propósito a análise da tributação das mais-valias imobiliárias e o respetivo regime jurídico. Pretendemos, ainda, identificar as distintas modalidades que se enquadram no regime de exclusão de tributação, também conhecido por Reinvestimento.

---

<sup>2</sup> O artigo 104.º, n.º 1 da Constituição da República Portuguesa consagra que o *imposto sobre o rendimento pessoal visa a diminuição das desigualdades e será único e progressivo, tendo em conta as necessidades e os rendimentos do agregado familiar* – ver para o efeito NABAIS, José Casalta – “Manual de Direito Fiscal”, Almedina, pp. 33 e seguintes.

<sup>3</sup> “Pareceria lógica a existência de uma definição legal de rendimento tributável. Tal não acontece, o que é resultado da conceção cedular em que assenta o IRS: não há um rendimento tributável, mas sim várias categorias de rendimento tributável; o rendimento tributável em IRS é o conjunto dos rendimentos que sejam integráveis nas várias categorias, tal como definidas pela lei.” Consultado em MORAIS, Rui Duarte – “IRS”, Porto.

Importa, desde logo, realçar a natureza residual da Categoria G, na medida em que só há lugar ao enquadramento nesta categoria se o rendimento não for abrangido pelas restantes. Nas palavras de André Salgado de Matos, a categoria G é frequentemente designada pela doutrina como uma *categoria não preponderante*<sup>4</sup>, precisamente por não ocupar um lugar central, e depender da não prevalência de uma das seguintes categorias: B, E, F.

Realizada esta breve contextualização, cumpre-nos, de seguida, direcionar para o núcleo do presente trabalho que, como já referimos, consiste nas diversas modalidades de exclusão de tributação das mais valias-imobiliárias através do regime do reinvestimento previsto no artigo 10.º, n.º 5 do CIRS. Este regime tem uma enorme relevância prática pois, uma vez que verificados determinados pressupostos, o sujeito passivo pode beneficiar de isenção, total ou parcial, de tributação

Não nos vamos focar apenas nas formas mais comuns de reinvestimento, como por exemplo, a aquisição de um novo imóvel, mas consideraremos outras hipóteses, tais como a possibilidade de admitir como reinvestimento os sinais pagos em cumprimento de um contrato-promessa de compra e venda ou o reinvestimento em produtos financeiros.

---

<sup>4</sup> MATOS, André Salgado de - “Código de Imposto sobre o Rendimentos das Pessoas Singulares (IRS)”, Instituto Superior de Gestão (1999), Lisboa, pp.164 e seguintes.

## Capítulo I – Mais-Valias Imobiliárias

### 1. Mais-Valias Imobiliárias: Noção

Como ponto de partida, abordaremos o conceito das mais-valias imobiliárias, frequentemente designadas como *windfall gains*<sup>1</sup>, e a sua delimitação negativa realizada pelo legislador português, nos termos do disposto no artigo 10.º do CIRS.

Pedro Soares Martinez ensina que os dicionaristas conceituam “mais-valia” como toda e qualquer valorização, sendo que o advérbio “mais” denota o excesso, enquanto “valia” remete para valor intrínseco de estimativa<sup>5</sup>. A partir desta definição, o autor explora a multiplicidade do conceito de mais-valias.

Não existe uma definição universal de mais-valias. O conceito tem sido objeto de diversas definições, doutrinárias, legislativas e jurisprudenciais, nas quais, apesar de algumas divergências conceptuais, é possível identificar pontos comuns. Pelo que, de seguida, apresentaremos os entendimentos de alguns autores que analisaram este conceito.<sup>6</sup>

Na visão de Teixeira Ribeiro, as mais-valias são definidas como *aumentos inesperados do valor dos bens, que não foram produzidos, comprados ou conservados para vender e que não constituem objeto da atividade especulativa de industriais, comerciantes ou agricultores*<sup>7</sup>. Este autor acentua a ausência de uma atividade comercial associada à valorização, distinguindo, assim, as mais-valias dos ganhos obtidos no exercício de uma atividade económica estruturada.

Paulo de Pitta Cunha caracteriza as mais valias como *aumentos ocasionais no valor dos bens que constituem acréscimos do poder aquisitivo obtido em esforço ou pelo acaso da sorte*<sup>8</sup>. Desse modo, esta caracterização sugere que o acréscimo tanto pode resultar de um esforço como de um fator aleatório, não controlável.

Xavier de Basto considera que *as mais-valias são aumentos inesperados do valor dos ativos patrimoniais, sendo inesperados por não resultarem da contrapartida de uma*

---

<sup>5</sup>MARTINEZ, Pedro Soares - “As Mais-valias e a sua Multiplicidade”, *Estudos jurídicos e económicos em homenagem ao Prof. Doutor António de Sousa Franco*, Volume III, Coimbra Editora (2006), pp. 754.

<sup>6</sup> MORAES, Ana Olinda Pinto (2020) - “Reinvestimento nas Mais-Valias Imobiliárias: Regime e especialidades em Sede de IRS”, 2.º Edição, Almedina, Coimbra.

<sup>7</sup> Ibidem.

<sup>8</sup> CUNHA, Paulo Pitta - “A reforma fiscal: a unicidade do imposto e as taxas”, *Revista da Ordem dos Advogados*, Lisboa (1988), pp. 683-696.

*atividade*<sup>9</sup>. Na nossa visão, esta definição reforça a ideia de que a valorização ocorre sem a intervenção direta do titular e sem que esteja associada a uma atividade produtiva ou empresarial relacionada. Com o intuito de averiguar os designados *aumentos inesperados*, o autor optou por estabelecer critérios objetivos.

Paula Rosado Pereira considera que *as mais-valias correspondem a ganhos ou rendimentos de carácter ocasional ou fortuito, e de que não decorrem de uma atividade do sujeito passivo especificamente destinada à sua obtenção, mas relativamente aos quais o princípio da capacidade contributiva determina a sujeição a imposto*<sup>10</sup>. Mais uma vez, frisa-se a questão do ganho/ valorização não estar associada a uma atividade do sujeito passivo.

Concordamos com os Autores quando afirmam que o conceito de Mais-Valias corresponde a um ganho inesperado, ocasional e fortuito ou, por outras palavras, um ganho trazido pelo vento, o que implica que estes ganhos não decorram de uma atividade empresarial do sujeito passivo.

Há também consenso entre os autores de que à noção está inerente uma valorização ou um aumento de valor de bens ou direitos, desde que não estejam associados a uma atividade comercial.

As divergências sobre o conceito centram-se na origem do rendimento, na medida em que alguns autores admitem que pode derivar do acaso, enquanto outros realçam apenas a ausência de uma intervenção ativa ou direta que o justifique.

Deste enquadramento doutrinário resulta a complexidade do conceito de mais-valias e, conseqüentemente, a dificuldade com que o legislador se deparou ao consagrar a tributação deste tipo de rendimentos na categoria G.

O legislador, no artigo 10, n.º 1, do CIRS, optou por enumerar<sup>11</sup>, de forma casuística, as situações sujeitas a tributação, no âmbito das mais-valias. Somos da opinião de que

---

<sup>9</sup> BASTO, José Xavier (2007), - Capítulo V - A categoria G de rendimentos "incrementos patrimoniais": As Mais-Valias, "IRS - Incidência Real e Determinação dos Rendimentos Líquidos, Coimbra Editora.

<sup>10</sup> PEREIRA, Paula Rosado (2016) - "Estudos sobre IRS: Rendimentos de Capitais e Mais-Valias", Almedina, Coimbra, pp.87 a 90.

<sup>11</sup> *A tributação das mais-valias, assim como dos demais incrementos patrimoniais, são um corolário da implementação da teoria do rendimento-acrécimo ou teoria do rendimento incremento patrimonial. Apesar de em termos teóricos qualquer incremento do valor patrimonial de um bem (...) o legislador, não tributa toda e qualquer mais-valia em sentido lato, mas apenas as que estão previstas na lei, concretamente, nas várias alíneas do artigo 10.º do CIRS. Havendo, por conseguinte, aí uma tipologia tributária taxativa, ou seja, um numerus clausus* – Acórdão Supremo Tribunal Administrativo, processo n.º

esta escolha se revela justificada, por um lado, pela complexidade inerente à definição de mais-valias<sup>12</sup> e, por outro, pela necessidade de limitar a tributação às situações expressamente previstas. Esta limitação pode ser compreendida pela exigência constitucional de tipificação da incidência do imposto.<sup>13</sup>

Portanto, ao percorrermos as mais-valias elencadas no CIRS constatamos que o legislado não formulou uma norma de ampla incidência, pelo contrário limitou aos casos casuisticamente previstos. Abdicando, assim, *de tributar todo o rendimento-acrécimo*<sup>14</sup>, em prol de focar nos *contribuintes economicamente mais favorecidos*.

Para a correta delimitação, torna-se essencial a observação dos artigos 9.º, n.º 1, alínea a), e 10.º, n.º 1, alínea a), do CIRS, os quais identificam os incrementos patrimoniais e estabelecem que constituem mais-valias imobiliárias os ganhos obtidos que, não sendo qualificados como rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis.

Tal limitação decorre da impossibilidade prática de tributar todas as mais-valias existentes, visto que isso exigiria uma intromissão considerável<sup>15</sup> na esfera da vida privada das pessoas singulares e um enorme investimento para a realização da fiscalização.

Reconhecemos, como refere o Rui Duarte Morais, que existem outras mais-valias de valor elevado, caso das joias ou das obras de arte<sup>16</sup>, que permanecem fora do alcance da tributação por dificuldades no controlo efetivo de todas as alienações que lhes dizem respeito.

Contudo, como já referimos, adotando um perfil pragmático, dada a facilidade de fiscalização, o legislador português optou, por exemplo, por tributar as mais-valias

---

01868/22.5BEBRG, 2.º secção, datado de 12.02.2025, relator João Sérgio Ribeiro, consultado in [Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo](#), último acesso em dezembro de 2025.

<sup>12</sup> PEREIRA, Paula Rosado (2016) – “Estudos sobre IRS: Rendimentos de Capitais e Mais-Valias”, Coimbra, Almedina, pp. 87 a 90.

<sup>13</sup> Ver para o efeito *as duas conceções doutrinárias de rendimento tributável: a da fonte, que leva a tributar o fluxo regular de rendimentos ligado às diversas categorias tradicionais de remuneração dos fatores de produção (rendimento produto), e a do acréscimo patrimonial, que alarga a base de incidência a todo o aumento do poder aquisitivo, incluindo nele as mais-valias e, de um modo geral, as receitas irregulares e ganhos fortuitos (rendimento-acrécimo)*, conforme MORAIS, Rui Duarte – “IRS”, Porto.

<sup>14</sup> *Ibidem*.

<sup>15</sup> *Ibidem*.

<sup>16</sup> *Ibidem*.

emergentes da alienação de bens sujeitos a registo público, como é o caso das mais-valias imobiliárias.

Quer isto dizer que o artigo 10, n.º 1 do CIRS, não se trata de uma norma com ampla incidência quando comparada com as normas de incidência<sup>17</sup> de outros rendimentos tributáveis em sede de IRS.

A lei fiscal considera, como mais-valias imobiliárias, *os ganhos obtidos que, não sendo considerados rendimentos empresariais e profissionais, de capitais ou prediais, resultem da:*

- *Alienação onerosa de direitos reais sobre imóveis (alínea a));*
- *Cessão onerosa de posições contratuais ou outros direitos inerentes a contratos relativos a bens imóveis (alínea d)).*

Importa, mais uma vez, salientar que, caso o rendimento esteja afeto a uma atividade empresarial ou profissional, deverá ser considerado um rendimento da Categoria B. Tal como referimos anteriormente, existem outras categorias que prevalecem em relação à categoria G,<sup>18</sup>.

## **2. Cálculo da Mais-valia**

Para o apuramento de uma mais-valia existem conceitos que devem ser tidos em conta, nomeadamente, *o valor de realização*, o qual, nos termos do artigo 44.º, n.º 1 e 2.º do CIRS, corresponde ao maior dos seguintes valores: o da respetiva contraprestação ou o que foi considerado para efeitos de liquidação de IMT.<sup>19</sup> A este valor deve ser deduzido, caso o sujeito passivo o tenha contraído, o montante da amortização do empréstimo do imóvel vendido<sup>20</sup>.

---

<sup>17</sup>ABREU, Maria Gonçalves (2023) – *A Tributação Das Mais-Valias Imobiliárias em Sede de IRS*, Tese de Mestrado, Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Lisboa, [Dissertação Mestrado Diana Abreu.pdf](#), último acesso em março de 2025.

<sup>18</sup> PEREIRA, Paula Rosado (2016) – “Estudos sobre IRS: Rendimentos de Capitais e Mais-Valias”, Coimbra, Almedina, pp. 90 a 95.

<sup>19</sup> Em 2009, foi necessária uma informação vinculativa nesse sentido, Processo: 5310/2008, com despacho concordante do Substituto Legal do Senhor Diretor-geral, de 2009-04-27, Valor de aquisição e realização a considerar para efeitos de reinvestimento, consultado in [Modelo de Informação Vinculativa \(a preencher pelos serviços emitentes\)](#), último acesso em março de 2025.

<sup>20</sup> MORAIS, Ana Olinda Pinto (2017) - *Sobre o Reinvestimento nas Mais-Valias Imobiliárias auferidas por pessoas Singulares: Regime e Especialidades*, Dissertação de Mestrado em gestão Fiscal, Instituto Superior de Gestão, Lisboa, [Ana Pinto Morais - ISG.pdf](#), pp.67, último acesso em março de 2025.

Relativamente ao *valor de aquisição*, este conceito parece ser de fácil explicação<sup>21</sup>, mesmo no caso de o imóvel ter sido adquirido a título gratuito ou por sucessão. Nestas situações, o *valor de aquisição é o valor patrimonial tributário constante da matriz até aos dois anos anteriores à doação, de acordo com o estabelecido no n.º 3 do artigo 45.º do Código do IRS*<sup>22</sup>.

Haverá, depois, que recorrer à fórmula prevista no artigo 10.º, n.º 4 do CIRS:

Valor de realização – [Valor de aquisição x Coeficiente de desvalorização da moeda (se tiverem ocorrido mais de 24 meses desde a data de aquisição<sup>23</sup>)] – Despesas e Encargos<sup>24</sup> = Mais – Valias.

A partir desta fórmula, apuramos o montante da mais-valias sujeita a tributação e percebemos que o momento relevante é o da realização.<sup>25</sup>

Quer isto dizer que no nosso código está consagrado o princípio da realização, na medida em que, embora a mais-valia seja gerada, apenas no momento da alienação (da realização) é que tem lugar a tributação. O que se compreende, porquanto é no momento da alienação que há um aumento efetivo do rendimento real do sujeito passivo, deixando de ser, por isso, meramente potencial ou latente o seu enriquecimento. Deste modo se justifica, que o momento relevante não seja aquando a mais-valia é gerada, mas sim quando há um efetivo aumento da capacidade contributiva do sujeito.

---

<sup>21</sup> Ver para o efeito o artigo 45 e 46.º do CIRS.

<sup>22</sup> Informação Vinculativa da AT, Processo n.º 2216/2018, com despacho concordante da Diretora de Serviço do IRS, de 2018-07-26, Alienação de imóvel adquirido por doação isenta – Reinvestimento, consultada in [Ficha Doutrinária](#) e no mesmo sentido Informação Vinculativa da AT, Processo n.º 3711/2018, sancionado por despacho da Diretora de Serviços do IRS, de 2019-04-16, Valores de aquisição e realização em caso de alienação da nua-propriedade de lote de terreno adquirido por doação isenta, consultado in [Ficha Doutrinária](#), último acesso em março de 2025.

<sup>23</sup> Ver para o efeito ao artigo 50.º, n.º1 do CIRS, relativo à correção monetária, na medida em que *o valor de aquisição ou equiparado de direitos reais sobre os bens referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º, bem como de partes sociais no caso da alínea b) do referido número, é corrigido pela aplicação de coeficientes para o efeito aprovados por portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, sempre que tenham decorrido mais de 24 meses entre a data da aquisição e a data da alienação ou afetação.*

<sup>24</sup> Quanto às despesas e encargos apontamos como interessante o disposto no artigo 51.º do CIRS, na medida em que são aceitáveis como valores despendidos, por exemplo, a mediação imobiliária, escritura e os registos notariais, excluindo os valores correspondentes à concessão do crédito.

<sup>25</sup> SILVA, Mónica Fontes Carvalho Duque – “Mais-valias, afetação e desafetação de bens imóveis e princípio da realização: alguns problemas”, *Cadernos de Justiça Tributária*, 20 (2018), pp. 3 a 19.

### 3. Tributação

Como vimos o legislador considerou que o momento relevante é o da realização, optando, assim, por não tributar as mais-valias potenciais ou latentes. Caso contrário, o sujeito passivo iria encontrar vários desafios, desde logo, no pagamento do imposto, visto que primeiro surgiria o respetivo pagamento e, só *a posterior* é que ocorria a realização ou concretização do ganho<sup>26</sup>.

Tendo esclarecido o cálculo das mais-valias imobiliárias, importa agora determinar o modo como estes rendimentos são tributados<sup>27</sup>, recorrendo para o efeito ao artigo 43.º, n.º 2 do Código do IRS:

- a) *Integralmente considerado nas situações previstas na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º, quando os imóveis tenham beneficiado de apoio não reembolsável concedido pelo Estado ou outras entidades públicas, quando o valor total do apoio concedido para aquisição ou para realização de obras seja de valor superior a 30 % do valor patrimonial tributário do imóvel para efeitos de IMI e estes sejam vendidos antes de decorridos 10 anos sobre a data da sua aquisição, da assinatura da declaração comprovativa da receção da obra ou do pagamento da última despesa relativa ao apoio não reembolsável que, nos termos legais ou regulamentares, não estejam sujeitos a ónus ou regimes especiais que limitem ou condicionem a respetiva alienação;*
- b) *Apenas considerado em 50 % do seu valor, nos restantes casos.*

Constatamos que este rendimento tem de ser englobado<sup>28</sup> com os restantes rendimentos a tal sujeitos, o que implica, que, nesse ano, seja aplicada uma taxa anormalmente mais elevada de tributação, nos termos do artigo 68.º do Código do IRS.

---

<sup>26</sup> MORAIS, Rui Duarte, IRS, Porto, pp. 103: *O princípio da realização não se confunde com o chamado regime de caixa do qual resulta, no plano fiscal, que determinado rendimento só é tributável no momento em que é pago (ou colocado à disposição do seu titular). A realização ocorre com a alienação, independentemente do pagamento do preço.*

<sup>27</sup> Não são sujeitos a tributação os ganhos obtidos com a alienação de imóveis cuja aquisição haja sido anterior a 1 de janeiro de 1989, com a exceção dos que antes dessa data revestiam a natureza de terrenos para construção.

<sup>28</sup> O englobamento encontra-se caracterizado no artigo 22.º, n.º 1 do CIRS: *o rendimento coletável em IRS é o que resulta do englobamento dos rendimentos das várias categorias auferidas em cada ano, depois de feitas as deduções e os abatimentos previstos nas secções seguintes.*

Daí que a Doutrina, nomeadamente, Rui Barreira, Xavier de Basto e Rui Duarte Morais<sup>29</sup>, apontem duas consequências negativas ao princípio da realização: o *brunching effect* e o *lock in effect*<sup>30</sup>. Estes dois efeitos estão relacionados, na medida em que um deles corresponde ao efeito da concentração, isto é, no ano da realização a taxa de imposto sujeita tende a ser extremamente elevada e, outro lado, é o efeito da imobilização, no sentido em que os sujeitos passivos se desinteressam pela alienação dos bens, visto estarem sujeitos a uma elevação tributação.

O legislador, tendo em consideração estes dois efeitos do princípio da realização, de forma a atenuar as suas consequências, consagrou, no artigo 43.º, n.º 2 al. b) do Código do IRS, que o valor dos rendimentos qualificados como mais-valias imobiliárias apenas é considerado em 50% do seu valor.

Estabeleceu ainda a isenção da tributação das mais-valias imobiliárias em determinadas situações, designadamente, quando utilizada a possibilidade de reinvestir, de acordo com o artigo 10.º, n.º 5 do Código do IRS, que de seguida analisaremos.

---

<sup>29</sup> BARREIRA, Rui - “A reforma fiscal: exposição introdutória”, Fisco, Lisboa, n.º 99-100 (outubro de 2001), pp. 2 a 136; BASTO, J.G. Xavier de – “Imposto de mais-valias e efeito de imobilização”, Separata do Boletim de Ciências Económicas, Volume XIV (1971).

<sup>30</sup> Atualmente até as decisões dos tribunais arbitrais fazem alusão a estas consequências do princípio: *Um é o efeito de concentração (brunching effect): num imposto progressivo, a taxa, no ano em que a realização acontece, tende a disparar (a ser anormalmente elevada); ou seja, o sujeito passivo pagará mais imposto que aquele que pagaria se a tributação acontecesse anualmente, à medida que a mais-valia foi gerada. Outro é o efeito de imobilização (lock in effect): sabendo que vão ser abrangidos por uma tributação elevada no momento da realização (que o preço obtido, líquido de imposto, resultará gravemente diminuído), os sujeitos passivos tendem a não alienar os bens, mesmo que não lhes sejam úteis, com todo o desperdício que, em termos económicos e sociais, assim se gera.* - Ver para o efeito a decisão do CADD, Processo nº 685/2022-T, datada de 2023/06/27, [CAAD - Jurisprudência](#), último acesso março de 2025.

## Capítulo II - O Reinvestimento enquanto norma de exclusão tributária prevista no artigo 10º, n.º 5 do CIRS

### 1. Reinvestimento – Requisitos

O n.º 5 do art. 10º do CIRS determina que são excluídos da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, nas seguintes condições:

- a. Se o valor de realização, isto é, o valor de alienação do bem imóvel deduzido da eventual amortização de empréstimo contraído para sua aquisição, for reinvestido na aquisição de outro imóvel<sup>31</sup>.  
A norma também compreende a possibilidade de aquisição de terreno para construção e/ou construção, melhoramento ou ampliação de outro imóvel, com o mesmo destino, situado em território português ou no território de outro Estado-Membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu<sup>32</sup>.
- b. O reinvestimento tem um requisito temporal pois tem de ser efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posterior contados da data de realização – alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS.
- c. O sujeito passivo é obrigado a manifestar a intenção de reinvestir, ainda que parcialmente, através da menção do respetivo montante na declaração de IRS apresentada no ano de alienação – alínea c) do n.º 5 do artigo 10 do CIRS.<sup>33</sup>
- d. O imóvel transmitido tem de estar afeto/destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar nos 12 meses anteriores à data de transmissão quando anterior, à data do reinvestimento previsto na alínea a), salvo se a inobservância deste período se tenha devido a

---

<sup>31</sup> O Supremo Tribunal Administrativo considera que *para efeito de exclusão de tributação das mais-valias imobiliárias, a quantia a reinvestir na nova habitação deve ter uma correspondência direta com o montante recebido com a venda da habitação antiga* – Acórdão do STA, Processo n.º 01761/06.9BEVIS 0748/17, datado de 28/11/2018, relatora Isabel Marques da Silva, consultado in [Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo](#), último acesso em março de 2025.

<sup>32</sup> No caso de o imóvel estar situado no território do Espaço Económico Europeu, depende ainda de um outro requisito, isto é, a existência de intercâmbio de informações fiscais - alínea a) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS.

<sup>33</sup> Ter atenção ao disposto no artigo 57.º, n.º 4 al. a e b) do CIRS, relativamente à intenção de reinvestir.

circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 23 – alínea e) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS.

De reter que ao adquirir o novo imóvel este deve ter o mesmo destino em exclusividade, isto é, deve ser destinado exclusivamente à habitação própria e permanente do sujeito passivo e do seu agregado familiar, nos prazos e condições estabelecidas nos artigos 10.º, n.º 5 e seguintes do Código do IRS.

É importante salientar que não há lugar a esse benefício, se o novo imóvel não for afeto à habitação própria e permanente do adquirente ou do seu agregado familiar, dentro de 12 meses após o reinvestimento. No caso de construção ou obras de melhoria do imóvel, o adquirente deve requerer a inscrição na matriz do imóvel ou alterações decorridas 48 meses desde a data da realização, devendo afetar para habitação até ao quinto ano seguinte ao da realização, conforme estipula o n.º 6 do artigo 10.º do Código IRS.

- e. Os sujeitos passivos não podem ter beneficiado desta exclusão de tributação no ano de obtenção dos ganhos e nos três anos anteriores, salvo se se tratar de uma situação excecional – alínea f) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS.

Ao reinvestir, o sujeito passivo fica isento ou parcialmente isento<sup>34</sup> de tributação, desde que reunidos todos os requisitos elencados anteriormente.

Cumpramos ressaltar que o conceito de reinvestimento, previsto no artigo 10.º, n.º 5 do Código do IRS é um conceito económico<sup>35</sup>, ou seja, a quantia obtida na alienação do

---

<sup>34</sup> Cfr o disposto no artigo 10, n.º 9 do Código do IRS: No caso de reinvestimento parcial do valor de realização e verificadas as condições estabelecidas no n.º 6 e 8, os benefícios a que se referem os n.º 5 e 7 respeitam apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor reinvestido.

<sup>35</sup> Acórdão Supremo Tribunal Administrativo, processo n.º 0164/13.3BEALM, datado de 17.02.2021, relatado por Suzana Tavares da Silva: *O conceito de reinvestimento subjacente ao art.º 10, n.º 5, do C.I.R.S., é um "conceito económico" e, por isso, o que é essencial é provar que "o produto da alienação obtido na transmissão onerosa de imóvel destinado à habitação do sujeito passivo ou do seu agregado familiar seja reinvestido na aquisição de outro imóvel destinado ao mesmo fim"*, [Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo](#), consultado in março de 2025. Parece-nos unânime a jurisprudência do Supremo, na medida em que realçam a existência desse conceito económico, apesar de não ser o ponto em discussão como podemos comprovar pelos processos n.ºs 0482/11.5BELRS, datado de 26.10.2023 relatado por Joaquim Condesso [Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo](#) e 0881/20.1BELRS, datado 13/09/2023, relator Anabela Russo, [Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo](#), último acesso em janeiro 2025.

imóvel destinado a habitação própria e permanente seja reinvestida noutro com a mesma finalidade, desde que, cumpram também os requisitos temporais.

Concordamos com a interpretação do artigo suprarreferido, feita pelo Supremo Tribunal Administrativo<sup>36</sup>, na medida em que o essencial é perceber se o imóvel vendido e o adquirido cumprem a mesma finalidade, isto é, se foram afetos à habitação própria e permanente, em exclusividade.

A título de exemplo, vejamos um caso em que, à primeira vista, poderíamos considerar que o requisito da afetação não está cumprido, mas, analisando com maior rigor, perceberemos que se encontra verificado. Suponhamos que um casal toma a decisão de se divorciar e, por tal, um dos cônjuges deixa de residir no imóvel que, até então, era considerado a habitação própria e permanente do agregado familiar. Posteriormente, ocorre a alinação do imóvel em causa.

Tal situação foi analisada no Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, processo n.º 0881/20.1BELRS, de 13/09/2023, que numa interpretação teleológica, com a qual concordamos, identifica como requisito essencial saber se o imóvel alienado era habitação própria e permanente, mesmo que, à data que ocorra a venda, um dos cônjuges não o habitasse, devido ao processo divórcio<sup>37</sup>.

O importante é que o rendimento inerente à alienação do imóvel seja reinvestido noutro com a finalidade de habitação própria e permanente<sup>38</sup>. O Supremo Tribunal chega mesmo a concluir que *tendo o referido imóvel sido vendido e tendo o cônjuge que dele teve que se ausentar declarado tempestivamente quer a venda quer a sua intenção de reinvestir o produto que lhe coube com a realização desta, o que fez adquirindo um imóvel onde passou a residir de forma permanente, inexistente fundamento para que não se julguem verificados os pressupostos previstos no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS.*

---

<sup>36</sup> Ibidem, parágrafo 3.2. 9..

<sup>37</sup> No âmbito do processo de divórcio, no caso de existir tornas, a jurisprudência não é unânime veja-se, por exemplo, a Declaração de voto da Exma. Senhora Conselheira Anabela Russo relativa ao Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, processo n.º 01868/22.5BEBRG, datado de 12/02/2025, com o relator João Sérgio Ribeiro, [Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo](#), último acesso em dezembro de 2025.

<sup>38</sup> Vejamos a expressão interessante utilizada pelo Tribunal Central Administrativo Sul, no Acórdão datado de 27/11/2014, processo n.º 06948/13: *O imóvel “de partida” e o “de chegada” têm de ser destinados à habitação própria e permanente*, consultado in [Acórdão de 2014-11-27 \(Processo nº 06948/13\) | DR](#); No mesmo sentido podemos apontar o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, processos n.º 0250/14, datado de 17/09/2014, relator Casimiro Gonçalves, consultado in [Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo](#), último acesso em dezembro de 2025.

## 2. As Razões Extrafiscais por detrás do Reinvestimento

A exclusão da tributação dos ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente, através do reinvestimento, nos termos do artigo 10, n.º 5 CIRS, prossegue uma tutela de interesses públicos extrafiscais que são superiores aos da própria tributação. Quer isto dizer que o legislador, preocupado com o Direito à Habitação, direito constitucionalmente previsto no artigo 65.º e visando facilitar a satisfação de tal direito criou esta norma de exclusão tributária.

Na ótica de Rui Duarte Morais<sup>39</sup> *a origem do regime de reinvestimento prende-se com o propósito de extinguir as barreiras fiscais à mudança de habitação, em casa própria, por parte das famílias.*

No mesmo sentido, Xavier de Basto<sup>40</sup> identifica como objetivo geral do regime de exclusão da incidência *não embaraçar a aquisição, imediata ou mediata, de habitação própria e permanente financiada com o produto da alienação de um outro imóvel a que fora dado o mesmo destino.*

Também a Autoridade Tributária considera que este regime tem como objetivo eliminar os obstáculos fiscais à mudança de habitação própria e permanente por parte dos sujeitos passivos e dos seus agregados familiares<sup>41</sup>.

No mesmo sentido, a Jurisprudência do Supremo Tribunal Administrativo identifica como razões extrafiscais da exclusão de tributação a intenção do legislador de favorecer a aquisição de habitação própria e facilitar a mudança de casa (...) *em não embaraçar a aquisição, imediata ou mediata, de habitação própria e permanente financiada com o produto da alienação de um outro imóvel a que fora dado o mesmo destino*<sup>42</sup>.

---

<sup>39</sup> MORAIS, Rui Duarte, IRS, Porto.

<sup>40</sup> BASTO, José Xavier (2007) – “IRS - Incidência Real e Determinação dos Rendimentos Líquidos”, *Capítulo V - A categoria G de rendimentos "incrementos patrimoniais": As mais-Valias*, Coimbra Editora.

<sup>41</sup> Informação Vinculativa processo N.º23633, com despacho de 24-06-27, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária – Ir por delegação, Alienação onerosa de imóvel não afeto em exclusivo a Habitação Própria e Permanente- Reinvestimento, [Ficha Doutrinária](#), último acesso em março de 2025.

<sup>42</sup> Acórdão Supremo Tribunal Administrativo, processo n.º 02566/14.9BE BRG, datado de 03.05.2023, relatado por Joaquim Condesso, [Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo](#), último acesso em janeiro de 2025.

Acolhemos tais entendimentos, na medida em que todos identificam como interesse subjacente à opção do legislador na garantia do acesso à habitação e facilitação, pela eliminação de entraves fiscais, da aquisição de habitação própria e permanente.

A nosso ver, esta decisão de exclusão da tributação também parece ser justificada por uma das consequências ou efeitos do princípio da realização. Como sabemos no efeito de imobilização, designado de *lock in effect*, os sujeitos passivos ficam retraídos na intenção de alienar os imóveis dada a elevada tributação que ocorrerá no momento da realização. Por outras palavras, os sujeitos passivos acabam por se desinteressar pela alienação dos bens, visto estarem sujeitos a uma elevada tributação<sup>43</sup>.

À medida que os sujeitos se desinteressarem pela alienação, verifica-se uma diminuição da oferta no mercado imobiliário. Esta redução prejudica, numa primeira fase, os sujeitos que procuram adquirir uma habitação própria, uma vez que a procura se mantém superior à oferta, contribuindo, conseqüentemente, para uma valorização dos imóveis, uma consequência drástica para o mercado.

Recentemente, surgiu uma nova modalidade de reinvestimento, que consiste em adquirir produtos financeiros, nos termos do disposto do n.º 7 do artigo 10.º do Código de IRS. Adiante abordaremos esta alteração legislativa, as suas razões extrafiscais, bem como a eventualidade de conjugar estas duas formas de reinvestimento.

---

<sup>43</sup> Vejamos a Decisão Arbitral do CADD, Processo nº 685/2022-T, datada de 2023/06/27, consultada in [CAAD - Jurisprudência](#), último acesso em março de 2025.

## Capítulo III – Reinvestimento na Aquisição de outro Imóvel

### 1. A problemática do Contrato-Promessa Compra e Venda

Frequentemente, opta-se por celebrar o contrato-promessa compra e venda de um imóvel (doravante designado CPCV) antes da celebração do contrato prometido, isto é, da compra e venda. Esta opção encontra-se justificada pelo facto de nem sempre ser possível a escritura no imediato. Quer, por exemplo, por os vendedores não terem a documentação necessária<sup>44</sup>, quer por os compradores não disporem do capital necessário para a aquisição e, como sabemos, o recurso ao financiamento Bancário costumar ser um processo moroso e burocrático<sup>45</sup>.

Este instrumento, apesar de não ser obrigatório, acaba por ser uma salvaguarda, criando um vínculo para todos os outorgantes que tenham interesse na celebração do contrato prometido.

Porém, acontece frequentemente não ser possível cumprir os prazos estipulados para a outorga do contrato de compra e venda, pelo que é relevante perceber o impacto da existência do CPCV relativamente à obrigação de cumprir o requisito temporal<sup>46</sup> previsto no artigo 10.º, n.º 5 do CIRS, no âmbito do reinvestimento das mais-valias imobiliárias.

#### 1.1. Contrato-Promessa de Compra e Venda

O típico contrato-promessa compra e venda encontra-se regulado no artigo 410.º do CC e consiste numa convenção pela qual os outorgantes se obrigam, num determinado prazo ou verificadas determinadas condições, a celebrar o contrato prometido<sup>47</sup>, no caso

---

<sup>44</sup> Atualmente a reunião da documentação necessária para a compra e venda de imóveis acaba por ser um processo mais célebre, na medida em que o Governo aprovou o pacote legislativo designado de Simplex Urbanístico ( [Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro](#) ). Estas medidas têm em vista a simplificação e aceleração de procedimentos, nomeadamente, os de licenciamento urbanísticos. No âmbito dos atos de transmissão de propriedade dos prédios urbanos, é relevante a revogação da obrigatoriedade de apresentação de licenças e fichas técnicas de habitação que consistiam num verdadeiro entrave à celebração desses atos. Para o efeito aconselhamos o guia prático apresentado pela Sociedade Cuetrecasas, consultado in [Guia Simplex Urbanístico](#), último acesso em março de 2025.

<sup>45</sup> De notar que apesar de existir o programa Simplex Urbanístico, todas as Instituições Financeiras, no âmbito da concessão de financiamentos para aquisição de habitação própria e permanente com garantia real (hipoteca do bem ora adquirido), continuam a exigir a apresentação da documentação dispensada por lei, pelo que aplicação prática deste programa acaba por ser reduzida quando os compradores não têm capacidade financeira e necessitam de recorrer a crédito à habitação.

<sup>46</sup> Ver alínea B) e E) do artigo no artigo 10.º, n.º 5 do CIRS.

<sup>47</sup> VARELA, João de Matos Antunes (2020) - “Das Obrigações em Geral, Volume I”, 10.ª Edição, Edições Almedina, S.A., pp. 306 a 309.

a celebração da compra e venda de imóvel<sup>48</sup> destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar.

Concordamos com Antunes Varela quando considera que do contrato-promessa compra e venda surge a obrigação de contratar, que consiste numa prestação de facto positiva. Por outras palavras, os outorgantes vinculam-se à celebração do contrato prometido e, por isso, os intervenientes têm interesse na celebração deste tipo de contratos, tendo em vista a segurança.

Podemos apontar duas cláusulas típicas deste tipo contrato, a relativa ao sinal e a relativa à tradição.

Na cláusula “sinal” estipula-se o pagamento de uma prestação ao promitente vendedor com a finalidade principal de confirmar a celebração do negócio prometido<sup>49</sup>. Por isso, tal pagamento é considerado uma antecipação, total ou parcial, do cumprimento do contrato prometido, no que ao comprador respeita. Pese embora, esta cláusula possa ter outras finalidades, nomeadamente, quando uma das partes decide não cumprir o contrato-promessa compra e venda, conforme o disposto no artigo 442.º do Código Civil.

Por seu lado, o contrato-promessa compra e venda com tradição implica que o promitente vendedor entregue o controlo material do imóvel ao promitente comprador o que é também frequente (por exemplo, a entrega da chave para permitir a realização de obras.

A figura do CPCV com tradição, nomeadamente, a natureza da posse do promitente comprador, é alvo de grande discussão na Jurisprudência e na Doutrina.

Vaz Serra e Antunes Varela<sup>50</sup> concluem no sentido de o CPCV não ser suscetível de transmitir a posse, na medida em que o promitente comprador apenas adquire o *corpus possidendi*, sem adquirir o *animus*<sup>51</sup>.

---

<sup>48</sup> De acordo com o artigo 874.º do Código Civil, o negócio jurídico de compra e venda é o contrato pelo se qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou outro direito, mediante um preço.

<sup>49</sup> Pese embora, esta cláusula possa ter outras finalidades, nomeadamente, quando uma das partes decide não cumprir o contrato-promessa compra e venda, conforme o disposto no artigo 442.º do Código Civil.

<sup>50</sup> LIMA, Pires/VARELA, Antunes Varela - *Código Civil Anotado, Volume. II, 2ª edição*.

<sup>51</sup> O legislador português consagrou a posse como concepção subjetivista mitigada, na medida em que o *corpus* corresponde ao controlo material sobre a coisa, isto é, uma detenção na esfera de influência de alguém, enquanto o *animus* consiste na intenção de beneficiar do direito correspondente, ou seja, agir como se fosse titular do direito real.

Desta forma, tendo o promitente comprador apenas o corpus, consideramos que é mero detentor ou possuidor<sup>52</sup>, ou seja, o sujeito encontra-se numa situação precária, na medida em que apesar de exerce o poder de facto sobre a coisa, não adquire o direito real.

Situação diferente é aquela que acontece quando, para além da tradição, também existe o pagamento do preço estipulado para o negócio definitivo.

Imaginando que A promete vender a B o imóvel x pelo valor de €100.000,00 (cem mil euros), contrato-promessa compra e venda com tradição e pagamento integral do valor estipulado no momento da celebração e inicia de seguida obras no imóvel x.

No exemplo acima referido, o promitente comprador detém materialmente o imóvel x e já cumpriu todas as suas obrigações, na medida em que efetuou o pagamento total do imóvel. Neste exemplo, o imóvel X foi entregue ao promitente comprador como se já fosse seu, assim, parece-nos que todos os requisitos da posse já se encontram verificados, isto é, o promitente comprador tem o controlo material sobre a coisa (*corpus*) e age como se fosse titular do direito (*animus*)<sup>53</sup>.

A celebração de um contrato-promessa compra e venda de um imóvel acompanhado da tradição do mesmo é economicamente equivalente a uma alienação, perante a lei fiscal. Por outras palavras, não deve entrar nesta discussão a eficácia real do contrato-promessa compra e venda. É precisamente a exceção do artigo 10, n.º 3 do CIRS, que estabelece expressamente que, nesse tipo de contrato, se presume que o ganho é obtido assim que verificada a tradição ou posse dos bens ou direitos objeto do contrato.

Se não houver tradição a questão não se coloca, na medida em que não podemos considerar que haja uma equivalência económica à figura da alienação e, por isso, a nosso ver não será possível, nestas situações, reinvestir as entregas efetuadas a título de sinal.

---

<sup>52</sup> Ver para o efeito o disposto no artigo 1253.º do Código Civil - *São havidos como detentores ou possuidores precários: a) Os que exercem o poder de facto sem intenção de agir como beneficiários do direito; b) Os que simplesmente se aproveitam da tolerância do titular do direito; c) Os representantes ou mandatários do possuidor e, de um modo geral, todos os que possuem em nome de outrem.*

<sup>53</sup> Vejamos o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, processo n.º 3566/06.8TBVFX.L1. S2, datado de 12.03.2017, relator Lopes do Rego, consultado in [Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça](#), último acesso em março de 2025.

Face ao exposto, percebemos que o Contrato-Promessa Compra e Venda por si só não é suscetível de transmitir a posse do imóvel objeto do contrato, mas em casos excepcionais, como o explicado, podem os requisitos estarem verificados.

## **1.2. Contrato-Promessa Compra e Venda como forma de Reinvestimento?**

Para lograr a exclusão da tributação das mais-valias imobiliárias em caso de alienação da habitação permanente, como vimos, podem os sujeitos passivos optar por reinvestir o valor obtido na aquisição de um novo imóvel com o mesmo destino, nos termos do disposto no artigo 10.º, n.º 5 do CIRS.

O preceito legal refere expressamente *aquisição da propriedade*, conceito diferente de celebração de contrato-promessa. Portanto, a nosso ver o contrato-promessa compra e venda, por si só, não constitui *reinvestimento*; por outras palavras, a existência de contrato-promessa sem a celebração do contrato prometido não preenche os requisitos legais para a exclusão de tributação.

No entanto, cumpre-nos analisar a questão de saber se os pagamentos efetuados a título de sinal, na vigência de um contrato-promessa compra e venda com tradição, podem ser havidos como constituindo reinvestimento, mesmo quando a celebração do contrato prometido ocorra fora do lapso temporal exigido pelo artigo 10.º, n.º 5.

Para facilitar a compreensão da questão, vejamos o seguinte exemplo; o sujeito passivo B adquiriu, em 2015, um imóvel destinado a habitação própria e permanente, pelo montante de €100.000,00, posteriormente, em janeiro de 2019, decidiu vender tal imóvel por €200.000,00. Para simplificarmos o raciocínio, vamos presumir que não ocorrem quaisquer encargos com a aquisição ou venda; da mesma forma que não atenderemos à atualização da moeda, nem consideraremos possíveis empréstimos. Assim sendo, a mais-valia imobiliária apurada, através da fórmula de cálculo já apresentada é €100.000,00.

O sujeito passivo B têm a intenção de reinvestir tal mais-valia de forma a não ser tributado, em sede de IRS, adquirindo um imóvel com o mesmo destino, isto é, habitação própria e permanente. Sucede que o imóvel que tenciona comprar necessita de obras e o vendedor não tem toda a documentação necessária para a celebração do contrato de compra e venda.

Neste caso, imaginemos que a solução foi a da celebração de um contrato-promessa compra e venda, pelo qual A prometeu vender a B o imóvel em causa e ficou também acordada a transmissão imediata da posse.

Imaginemos ainda que o promitente comprador foi entregando várias quantias a título de sinal, até perfazer o pagamento integral do preço acordado em dezembro de 2020.

Porém, a celebração do contrato prometido, só veio a ocorrer em março de 2023, passados quatro anos e dois meses desde a alienação do primeiro imóvel, da consequente realização da mais-valia.

Este exemplo coloca a questão da relevância das entregas efetuadas a título de sinal para efeitos da exclusão tributária, visto que a formalização da aquisição, ou seja, a realização da escritura, não foi efetuada entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posterior contados da data de realização, tal como prevê a alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS.

A nosso ver, não se mostra necessária a celebração da escritura dentro do prazo estipulado na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, quando o promitente comprador entregou, atempadamente, ao promitente vendedor a totalidade da mais-valia imobiliária apurada e tem a posse “verdadeira” do imóvel em questão. Quer isto dizer, que concordamos, nestas situações, que se trata de um excesso de formalismo exigir que haja a celebração da escritura dentro do prazo estipulado, para efeitos de aceitação fiscal da existência do reinvestimento, quando a promessa já foi acompanhada de tradição.

Na realidade, o sujeito passivo B investiu efetivamente o valor apurado até 36 meses posteriores ao da realização, apenas o ato formal de transmissão da propriedade é que ocorreu *a posteriori*.

No entanto, este não é claramente o entendimento da Autoridade Tributária que assume à partida uma opinião bem mais “conservadora”, refutando a possibilidade que acima acabamos de construir e exigindo, como requisito essencial para aplicação da exclusão tributária prevista no artigo 10.º, n.º 5 do CIRS, a realização de um ato formal de transmissão da propriedade do imóvel, isto é, a formalização do contrato prometido.

Notemos, por exemplo, a Informação Vinculativa emitida pela Autoridade Tributária, processo n.º 26234<sup>54</sup>, com despacho de 2024-04-11, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária, por delegação, sendo relevante acrescentar que o sujeito passivo justificou a impossibilidade de celebração da escritura de compra e venda dentro do prazo estipulado na alínea b) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, por não possuir Ficha Técnica de Habitação<sup>55</sup>, alegando que atraso na realização da escritura não lhe era imputável.

No caso em apreço, não tinha havido lugar a tradição do imóvel objeto do contrato. Precisamente por não existir tradição, concordamos com a Autoridade Tributária no sentido de que não se encontravam preenchidos os requisitos do reinvestimento.

No entanto, mesmo para os casos em que tenha havido tradição do imóvel, o entendimento da AT é claro ao exigir, para efeitos de exclusão tributária, a formalização da escritura dentro do prazo previsto no al. b) do n.º 5 do artigo 10.º do CIRS.

Discordamos da posição assumida pela Fazenda Pública quando não considera relevantes as importâncias entregues a título de sinal no âmbito de um contrato promessa de compra e venda com tradição. Lembramos que as razões extrafiscais subjacentes ao regime do reinvestimento assentam, desde logo, na necessidade de permitir ao sujeito passivo o investimento das mais-valias apuradas, facilitando a aquisição, sem entraves, de outro imóvel destinado a habitação própria e permanente. Logo, ignorar estas entregas desvirtua todo o regime do reinvestimento.

Seguimos a posição da jurisprudência do TCAS, que permite o *reinvestimento dos ganhos de mais-valias imobiliárias, efetuado ao abrigo de contrato-promessa de compra e venda, associado à tradição da posse do imóvel e uma vez assente a celebração do contrato definitivo, releva com vista ao preenchimento dos pressupostos da norma de dispensa de tributação, relativa à aquisição de casa de habitação própria e permanente do contribuinte.*

---

<sup>54</sup>Informação Vinculativa emitida pela Autoridade Tributária, processo n.º 26234, com despacho de 2024-04-11, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária IR, [Ficha Doutrinária](#), consultado em março.

<sup>55</sup> A Ficha Técnica de Habitação é um documento do imóvel, criado pelo Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de março e aprovado pela Portaria n.º 817/2004, de 16 de julho, descritivo das características funcionais e técnicas de um prédio com fins habitacionais. Atualmente, a junção deste documento já não é exigida, na medida em que o Governo aprovou o pacote legislativo designado de Simplex Urbanístico ([Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro](#)).

Assim, a partir do momento em que se faz a prova de que só falta a formalização do contrato prometido e a tradição, parece-nos um excesso de formalismo exigir que a realização do contrato prometido tenha obrigatoriamente de ocorrer dentro do lapso temporal anteriormente referido.

Um ponto que suscita algumas dúvidas prende-se com a questão de saber se todas as entregas efetuadas a título de sinal são relevantes para efeitos de reinvestimento ou se, em alternativa, apenas o são quando essas entregas correspondem à totalidade do preço convencionado? Poderemos, nestas situações, admitir a possibilidade de um reinvestimento parcial?

Entendemos que não é necessário que o preço do imóvel se encontre integralmente pago, desde que haja a tradição do bem, na medida em que as importâncias recebidas a título de sinal poderão ser atendidas a nível de exclusão de tributação parcial. Contudo, tal exclusão só ficará efetiva com a celebração da escritura de compra e venda, a qual constitui a validação do direito<sup>56</sup>.

Cumpra ainda salientar que, embora a escritura possa ser celebrada após o prazo previsto no artigo 10, n.º 5 do CIRS, a sua não celebração implica a obrigação, por parte do sujeito passivo, a apresentar a declaração, nos termos do disposto do artigo 60.º, n.º 2 do mesmo código.

---

<sup>56</sup> Acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul, processo n.º 3039/06.9BELSB, datado de 19.12.2023, relatado por Jorge Cortês, [Acórdão de 2023-12-19 \(Processo n.º 3039/06.9BELSB\) | DR](#), consult. em janeiro 2025.

## Capítulo IV– Reinvestimento em Produtos Financeiros

### 1. O Regime do Reinvestimento das Mais-valias em Produtos Financeiros

Como vimos, o legislador, preocupado com o cumprimento do direito à habitação, constitucionalmente previsto, criou a norma de exclusão tributária, previstas no artigo 10, n.º 5 do CIRS. Desta forma, facilita-se o acesso à habitação.

Para se beneficiar desta isenção, até ao ano 2019, era requisito a aquisição de outro imóvel destinado à habitação própria e permanente. Quer isto dizer que a norma de exclusão condicionava bastante o âmbito de aplicação do regime de reinvestimento.

Recentemente, surgiu uma nova modalidade de reinvestimento, que consiste em adquirir produtos financeiros, nos termos do disposto do n.º 7 do artigo 10.º do Código de IRS.

### 2. Condições para haver lugar ao Benefício

A Lei de Orçamento de Estado de 2019 introduziu uma nova modalidade de reinvestimento, de forma que pessoas com idade já avançada sejam igualmente excluídas de tributação, sem que seja para tal necessário reinvestir numa outra habitação.

Tal como podemos observar pela redação do artigo 10, n.º 7, *desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:*

*a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel e, se aplicável, do reinvestimento previsto na alínea a) do n.º 5, seja utilizado para a aquisição de um ou mais de um dos produtos seguintes: **Contrato de seguro financeiro do ramo vida; ii) Adesão individual a um fundo de pensões aberto; iii) Contribuição para o regime público de capitalização; ou iv) Produto Individual de Poupança Pan-Europeu.***

*b) O sujeito passivo ou o respetivo cônjuge ou unido de facto, na data da transmissão do imóvel, se encontre, comprovadamente, em situação de **reforma** ou tenha, pelo menos, **65 anos de idade;***

*c) A aquisição dos produtos referidos na alínea a) seja efetuada nos **seis meses posteriores** contados da data de realização;*

d) Sendo o investimento realizado por aquisição de contrato de seguro financeiro do ramo vida ou da adesão individual a um fundo de pensões aberto, estes **visem, exclusivamente, proporcionar** ao adquirente ou ao respetivo cônjuge ou unido de facto uma **prestação regular periódica durante um período igual ou superior a 10 anos, de montante máximo anual igual a 7,5 % do valor investido;**

e) 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.

Do artigo transcrito resulta que o legislador expandiu a norma de exclusão<sup>57</sup>, permitindo reinvestir em produtos financeiros, desde que verificados determinados requisitos, nomeadamente, a tipologia do produto financeiro, a idade ou situação de reforma do sujeito passivo, o cumprimento do prazo e a obrigatoriedade de manifestar a intenção de reinvestir na declaração de IRS.

Para além disso, passou a existir a possibilidade de reinvestimento em contrato de seguro financeiro do ramo vida (al. a)) ou adesão individual a um fundo de pensões aberto (al.b)) na condição de tais produtos proporcionarem, exclusivamente, uma prestação regular periódica durante um período igual ou superior a 10 anos<sup>58</sup>, de montante máximo anual igual a 7,5 % do valor investido. Ou seja, se aplicarmos €100.000,00 (cem mil euros), poderemos receber por ano o montante máximo igual a €7.500,00 (sete mil e quinhentos euros). Notemos que o legislador não exige o cumprimento deste requisito para os seguintes produtos: Contribuição para o Regime Público de Capitalização e o Produto Individual de Poupança Pan-Europeu.

A verificação de todos os requisitos suprarreferidos é essencial para o sujeito passivo poder beneficiar do regime de isenção de tributação, no âmbito das mais-valias imobiliárias. O legislador expressamente previu, no n.º 8 do artigo 10.º do CIRS que, *não há lugar ao benefício (...) se o reinvestimento não for efetuado no prazo referido na*

---

<sup>57</sup> MOURA, Ricardo Seabra/ SARAIVA, José Miguel R. - “Mais-valias imobiliárias e o reinvestimento do valor de realização em seguros do ramo vida e fundos de pensões”, *Cadernos de Justiça Tributária* n.º 36 (2022), pp. 29 a 38.

<sup>58</sup> Neste contexto, relevamos interessante a decisão arbitral datada de 14 de dezembro de 2023, processo n.º 276/2023 - T<sup>58</sup>, os árbitros foram da opinião de que os seguros financeiros ligados a fundo de investimento com prazo inicial inferior aos 10 anos podem estar abrangidos pela exclusão da tributação, de acordo com a al. d) do n.º 7 do art. 10.º do CIRS, quando esse prazo inicial seja prorrogável, desde que não seja interrompido.

*alínea c), ou se, em qualquer ano, o valor das prestações recebidas ultrapassar o limite fixado na alínea d), ou se for interrompido o pagamento regular das prestações, sendo esse ganho objeto de tributação no ano em que se conclua o prazo para reinvestimento, ou que seja ultrapassado o referido limite ou no ano em que seja interrompido o pagamento regular das prestações, respetivamente.*

Importa realçar que antes as diferentes modalidades de reinvestimento que analisámos, no âmbito do artigo 10.º, n.º 5 do CIRS, dependiam de um requisito espacial, pois, existia a necessidade de reinvestir num outro imóvel destinado à habitação própria e permanente *situado 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.*

Situação diferente prende-se com o reinvestimento em produtos financeiros, pois nos parece que o legislador já não exige o requisito espacial. Deixamos em aberto a questão da transferência de poupança para o estrangeiro, uma vez que o legislador não previu especificamente a necessidade de reinvestir num produto financeiro, com um prestador nacional ou com sede *no território de outro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações*<sup>59</sup>.

### **3. Razões extrafiscais**

O regime do reinvestimento foi alargado para, também, abranger situações em que, durante uma fase mais inicial da vida, o sujeito passivo necessitou de uma casa maior, com capacidade de acomodar todos os membros do seu agregado familiar. Porém, à medida que os dependentes cresceram e alcançaram independência, o imóvel tornou-se demasiado grande para o proprietário. Muitos são os que, numa fase mais avançada da vida, ponderam a aquisição de uma habitação de menores dimensões, frequentemente localizada fora dos centros urbanos, de forma a ter maior qualidade de vida.

---

<sup>59</sup> Notemos que em virtude dos artigos 45.º a 48.º e 63.º TFUE, aos cidadãos da UE é concedido o direito de circular e permanecer livremente por todos os Estados da União, para além de que, são proibidas quaisquer restrições às transações de capitais, inclusive a compra ou investimentos imobiliários, no interior da União e entre Estados-Membros e países terceiro. A restrição é extensível a países terceiros, mas da mesma forma que o legislador limita a exclusão de tributação da mais-valias à aquisição de uma habitação no seio EU, também estaria legitimado a limitar o reinvestimento em produtos financeiros, em detrimento da captação de poupança.

Assim, o regime foi alargado às pessoas que em situação de reforma ou com, pelo menos, 65 anos de idade, tendo em conta que, para elas, manter uma habitação de grandes dimensões poderá deixar de fazer sentido.

Sendo certo que o que motivou o legislador foi o incentivo à criação de poupança: daí a possibilidade de reinvestir o valor da realização nos (apenas) quatro tipos produtos financeiros já indicados.

#### **4. Tipologia dos Produtos Financeiros**

A Lei n.º 71/2018<sup>60</sup>, de 31 de dezembro, apenas permitia o reinvestimento em contratos de seguro financeiro do ramo vida, adesões individuais a fundos de pensões abertos ou contribuições para o regime público de capitalização.

Posteriormente, a Lei n.º 31/2024, de 28 de junho<sup>61</sup>, introduziu uma nova alteração, incluindo o Produto Individual de Poupança Pan-Europeu como um produto financeiro suscetível de reinvestimento.

Concordamos com Ricardo Moura e José Saraiva<sup>62</sup> quando utilizam a expressão “novo caminho” traçado pelo legislador, no sentido de permitir aplicação o valor da realização da mais-valia noutros produtos, para além da aquisição de outra habitação própria e permanente. Demonstra-se necessário explicar cada tipo produto financeiro suscetível de reinvestimento.

##### **4.1. Contrato de seguro financeiro do Ramo Vida**

Relativamente aos seguros Ramo Vida, o legislador restringe o leque de tais seguros, na medida em que limita esta forma de reinvestimento aos financeiros, quer isto dizer, o típico seguro de vida no qual a seguradora se compromete a restituir o capital em caso de morte ou incapacidade do titular. Para além desse, não estão aqui incluídos os seguros de nupcialidade ou natalidade.

---

<sup>60</sup> Alteração verificada através da Lei n.º 71/2018, <https://data.dre.pt/eli/lei/71/2018/12/31/p/dre/pt/html>, último acesso em março de 2025.

<sup>61</sup> Esta lei aprovou medidas fiscais alterando, nomeadamente, o Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, o Código do Imposto do Selo e o Estatuto dos Benefícios Fiscais, consultada in <https://data.dre.pt/eli/lei/31/2024/06/28/p/dre/pt/html>, último acesso em março de 2025.

<sup>62</sup> *Ibidem*, página 30.

Podemos identificar dois tipos de seguros financeiros do Ramo Vida<sup>63</sup>: os seguros financeiros de capitalização e os seguros financeiros ligados a fundos de investimentos (*unit linked*).

Os seguros financeiros de capitalização consistem em produtos com risco reduzido, na medida em que o capital está garantido, apesar da rentabilidade do seguro poder ser garantida.

Assim, um produto em que, pelo menos, o capital esteja garantido parece-nos uma opção prudente para efeitos de reinvestimento. A título de exemplo, vejamos o BPI GARANTIA PPR<sup>64</sup> que, além de garantir o capital, proporciona a rentabilidade interessante, ainda que moderada. Não obstante, o montante máximo de subscrição é de €50.000,00 (cinquenta mil euros), o que implica que, caso o valor da mais-valia seja superior, haja apenas um reinvestimento parcial, com a consequência de haver lugar à tributação proporcional<sup>65</sup>.

Ao contrário dos seguros financeiros de capitalização, os seguros ligados a fundos de investimento têm maiores riscos associados, uma vez que o capital investido não está garantido e a rentabilidade do produto é variável, ou seja, pode o valor das unidades de participação valorizar ou desvalorizar. E, por isso, as pessoas com mais de 65 anos ou em situação de reforma, ao subscreverem este tipo de produtos, devem estar conscientes de que se trata de um investimento e não um “seguro comum”, com a possibilidade de perda do capital investido (no caso, perda do valor da mais-valia investida), e/ou não obter a rentabilidade esperada.

Face às características deste produto, entendemos que, quanto a esta forma de reinvestimento das mais-valias imobiliárias, as razões extrafiscais que encontramos na base da não tributação, isto é, a preocupação do Estado na criação de poupanças pelas pessoas com mais de 65 anos ou em situação de reforma, acabam por ser desvirtuadas.

De notar que a exigência legal relativa à prestação regular e periódica durante um período igual ou superior a 10 anos e de montante máximo anual igual a 7,5% do valor

---

<sup>63</sup> Notemos que os Planos Poupança Reforma tanto podem ser seguros financeiros de capitalização como seguros ligados a fundos de investimento, pelo que classificação vai, principalmente, depender se o capital se encontra ou não garantido.

<sup>64</sup> BANCO BPI, S.A, BPI Garanti PPR, consultado in [BPI Garantia PPR | Poupar e Investir | Banco BPI](#).

<sup>65</sup> Cfr. artigo 10.º, n.º 9 do CIRS: *No caso de reinvestimento parcial do valor de realização e verificadas as condições estabelecidas nos n.ºs 6 e 8, os benefícios a que se referem os n.ºs 5 e 7 respeitam apenas à parte proporcional dos ganhos correspondentes ao valor reinvestido.*

investido durante todo o plano, torna ainda mais complicado as instituições bancárias ou das seguradoras interessarem-se na comercialização destes produtos.

Portanto, os seguros financeiros ligados a fundo de investimento não parecem ser a melhor opção para investir as mais-valias imobiliárias, tendo pouca aplicabilidade na prática pois não existem muitas seguradoras a promover/oferecer este produto.

No entanto, identificámos, dois seguros financeiros *unit linked* em que as pessoas com mais de 65 anos ou em situação de reforma podem reinvestir as mais-valias imobiliárias obtidas com a alienação do imóvel destinado a habitação própria e permanente, que preenchem todos os pressupostos já referidos do artigo 10, n.º 7 do CIRS: o BPI Casa 65<sup>66</sup> e o Seguro Financeiro Casa-Reforma comercializado por Santander Totta Seguros, Companhia de Seguros de Vida, S. A.<sup>67</sup>.

Por fim, concordamos com Ricardo Seabra Moura e José Miguel R. Saraiva<sup>68</sup> quando afirmam que estes tipos de seguros têm *menos propensão* para virem a ser usados, no âmbito do regime do reinvestimento, dada a própria estrutura do produto.

#### **4.2. Adesão individual a um fundo de pensões aberto**

Este tipo de produto é constituído por uma entidade gestora, cujo património é representado por unidades de participação. Nestes casos, a adesão ao fundo depende única e exclusivamente da aceitação pela entidade gestora.

Para o efeito de exclusão tributária do artigo 10, n.º 7 do CIRS, apenas revelam os fundos de adesão individual, ou seja, aqueles que admitem a adesão de pessoas singulares.

Tal como sucede na contratação de um seguro ramo vida, para o sujeito passivo poder beneficiar da exclusão tributária tem de cumprir os requisitos já identificados, nomeadamente, quanto ao prazo, limite da prestação e sem possibilidade de interrupção.

O principal motivo para não aderirmos a um fundo de pensões abertas prende-se com o facto de o valor da cada Unidade de Participação variar em função do valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo, podendo aumentar ou diminuir, consoante esses

---

<sup>66</sup> BANCO BPI, S.A , BPI Casa 65, [PowerPoint Presentation](#) e [Seguro de Capitalização BPI Casa 65](#), consult. em fevereiro de 2025.

<sup>67</sup> Banco Santander Totta, S.A, Seguros Financeiros, [Seguro Financeiro Casa-Reforma - Santander](#), consult. em fevereiro de 2025.

<sup>68</sup> Ricardo Seabra Moura e José Miguel R. Saraiva, Mais-valias imobiliárias e o reinvestimento do valor de realização em seguros do ramo vida e fundos de pensões, Cadernos de justiça tributária – Braga – ISSNA 2182-9780 – N.36 (abril – junho 2022), pp. 29 a 38.

ativos. Quer isto dizer que, não se consegue assegurar, no momento da contratação, que um fundo vise, exclusivamente, proporcionar ao *adquirente ou ao respetivo cônjuge ou unido de facto uma prestação regular periódica durante um período igual ou superior a 10 anos, de montante máximo anual igual a 7,5 % do valor investido.*

Portanto, ao aderirmos a este tipo de produto financeiro com a intenção de beneficiarmos da exclusão tributária, temos de ter consciência que não estando a prestação *regular periódica* fixada, poderemos mais tarde vir a ser tributados<sup>69</sup>.

Em jeito de exemplo, encontramos um Fundo de Pensões Aberto comercializado pela Caixa Geral de Depósitos Pensões – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A. denominado “Caixa Reforma Valor”.

### **4.3. Contribuição para o regime público de capitalização**

A contribuição para o regime público de capitalização, também designada na linguagem corrente de “PPR do Estado” ou “Certificado de Reforma<sup>70</sup>”, consiste num regime comercializado pela Segurança Social e pensado para a acumulação de poupanças.

Como sabemos, a Segurança Social é um instituto público integrado na administração indireta do Estado, dotado de autonomia administrativa, financeira e património próprio que comercializa este produto, com as características anteriormente identificadas.

### **4.4. Produto Individual de Poupança Pan-Europeu**

O Produto Individual de Reforma Pan-Europeu foi regulado através do Regulamento da União Europeia 2019/1238, o qual estabeleceu as suas características fundamentais, nomeadamente, os requisitos de transparência, as regras de investimento, o direito de mudar de prestador e as diversas opções de investimento, criando, assim, uma uniformização na União.

No regulamento define-se o produto individual de reforma, *como um produto que se baseia num contrato celebrado voluntariamente entre um aforrador individual e uma*

---

<sup>69</sup> Conforme o n.º 8 do artigo 10.º do CIRS, *não há lugar ao benefício referido no número anterior se o reinvestimento não for efetuado no prazo referido na alínea c), ou se, em qualquer ano, o valor das prestações recebidas ultrapassar o limite fixado na alínea d), ou se for interrompido o pagamento regular das prestações, sendo esse ganho objeto de tributação no ano em que se conclua o prazo para reinvestimento, ou que seja ultrapassado o referido limite ou no ano em que seja interrompido o pagamento regular das prestações, respetivamente.*

<sup>70</sup> Segurança Social, RPC - Certificados de Reforma, consultada in [RPC - Certificados de Reforma - seg-social.pt](https://www.rpc-social.pt)

*entidade e é complementar de qualquer produto de reforma legal ou profissional. Prevê a acumulação de capital a longo prazo, com o objetivo explícito de proporcionar um rendimento quando se atinge a reforma e com possibilidades limitadas de levantamento antecipado antes dessa data. Ressalvando-se, desde o início, que não é um produto de reforma legal ou profissional.*<sup>71</sup>

Basicamente, trata-se de um produto financeiro individual de angariação de poupança para a situação de reforma e, por isso, deve ser encarado como uma solução de poupança a longo prazo.

Notemos que uma das características deste produto consiste na portabilidade, quer isto dizer que, um aforrador em PEPP que pretenda transferir a sua residência para outro país da União Europeia têm três opções à sua disposição:

1. Permanecer, continuando a contribuir para o mesmo PEPP, abrindo uma subconta junto do mesmo fornecedor no novo país de residência;
2. Permanecer e contribuir para a subconta do PEPP já existente;
3. Caso o prestador não tenha a opção referida no novo país de residência, o aforrador pode mudar para outro prestador de PEPP de forma imediata e gratuita.

Apesar do investimento, no âmbito do reinvestimento das mais-valias imobiliárias, ser realizado apenas uma vez, a característica da portabilidade pode não ter interesse na prática, uma vez que apenas permite que o PEPP seja gerido ou resgatado noutra Estado-Membro da União Europeia sem qualquer penalização, com a que o capital investido permanece enquadrado num regime adaptado à mobilidade do titular no espaço europeu.

Como sabemos, os Regulamentos são diretamente aplicáveis em toda a União a partir da entrada em vigor, sem a necessidade de transposição, como no caso das Diretivas. Apesar de os Regulamentos serem diretamente aplicáveis, podem exigir alterações da legislação nacional e que a sua aplicação seja garantida pelas entidades reguladoras. Tal como sucede, o Regulamento da União Europeia 2019/1238 que criou

---

<sup>71</sup> Regulamento (UE) 2019/1238 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 20 de junho de 2019 (Regulamento PEPP), relativo a um Produto Individual de Reforma Pan-Europeu (PEPP), consultado em [Regulamento \(UE\) 2019/1238 relativo a um Produto Individual de Reforma Pan-Europeu](#), último acesso em março de 2025.

o Produto Individual de Reforma Pan-Europeu começou a ser aplicável desde 22 de março de 2022, cabendo às autoridades nacionais competentes supervisionar o cumprimento do regulamento.

O legislador nacional sentiu necessidade de proceder à regulamentação da execução do constante em tal regulamento, o que fez através da lei n.º 1/2025 de 6 de janeiro de 2025<sup>72</sup>.

Não obstante, temos que a criação de legislação para execução do regulamento não assegura, por si só, resultados práticos a nível da oferta.

Atualmente, existem países a dar os primeiros passos para permitir a oferta destes produtos, nomeadamente, a República Checa, a Croácia, a Polónia e a Eslováquia<sup>73</sup>. Assim, embora existam algumas entidades a manifestar o interesse na criação de produtos que cumpram todas as exigências previstas no regulamento, são poucos os países na União Europeia que apresentam resultados práticos a nível da oferta.

Em suma, o PEPP é um produto financeiro com incentivo à poupança bastante interessante. Porém dada a complexidade e exigência de requisitos, torna-se um produto pouco atrativo para os possíveis candidatos a prestadores de PEPP.

## **5. Aplicabilidade Prática do Reinvestimento em Produtos Financeiros**

Como vimos, são reduzidas as possibilidades para reinvestir neste tipo de produtos, quer por o mercado não ter ofertas atrativas, quer por faltar publicidade às mesmas.

Para além disso, a maioria das ofertas que identificamos estão associadas ou ao risco de perda de capital ou e a uma reduzida rentabilidade. Será difícil que pessoas com mais de 65 anos ou em situação de reforma considerarem que essas opções interessantes.

Apesar do legislador ter previsto a possibilidade de reinvestir a mais-valia imobiliária em produtos financeiros, de forma que o sujeito passivo beneficie de exclusão

---

<sup>72</sup> Lei n.º 1/2025 de 6 de janeiro de 2025, *Procede à execução de um conjunto de regulamentos europeus sobre serviços e infraestruturas financeiros, promovendo a sua plena aplicação em Portugal*, consultada in [::: Lei n.º 1/2025, de 06 de Janeiro](#), último acesso em março de 2025.

<sup>73</sup> Listagem verificada a 20 de fevereiro de 2025, [Home Page - PEPP](#).

tributária, ainda que parcial, na prática, não existem oferta suficiente por parte das seguradoras ou instituições financeiras.

## Conclusão

Partimos da ideia de que não existe um conceito universal de mais-valias e aderimos à tese do ganho inesperado, ocasional e fortuito, desde que tal ganho não decorra de uma atividade empresarial do sujeito passivo.

O legislador português, no que concerne à tributação das mais-valias, delimitou de forma casuística as situações sujeitas a tributação em sede de IRS, nos termos do disposto no artigo 10, n.º 1 do CIRS.

A exclusão de tributação das mais-valias imobiliárias através do regime do reinvestimento compreende diferentes opções. Não nos foi possível analisar em profundidade todas as modalidades que pode revestir o reinvestimento, mas foi possível constatar a panóplia de diversidade que o regime comporta.

Na nossa abordagem, demos especial relevância a duas questões, a do contrato-promessa compra e venda e a “recente” possibilidade de reinvestir em produtos financeiros.

Quanto à questão referida em primeiro lugar, isto é, a de saber se o valor reinvestido a título de sinal no contrato de promessa compra e venda com tradição do imóvel (posse) pode valer para efeitos de exclusão de tributação quando a celebração do contrato prometido ocorre para além do prazo legal estipulado no artigo 10.º, n.º 5 do CIRS, consideramos um excesso de formalismo ser necessário a celebração da escritura do contrato prometido, no prazo fixado na lei, quando todos os outros requisitos estejam já preenchidos. Pensando nas razões extrafiscais que estão na base do regime do reinvestimento, chegamos à conclusão de que as entregas a título de sinal devem valer, aliando-nos para tal à jurisprudência invocada.

O regime do reinvestimento, tal como inicialmente desenhado pelo legislador, não estava a satisfazer todas as necessidades da população de idade mais avançada, pelo que foi necessário proceder a um alargamento. Assim, o legislador expandiu a norma de exclusão, permitindo reinvestir em produtos financeiros, desde que verificados determinados requisitos, nomeadamente quanto à sua tipologia, a idade ou situação de reforma do sujeito passivo, o cumprimento do prazo e a obrigatoriedade de manifestar a intenção de reinvestir na declaração de IRS.

Como pudemos comprovar, o mercado de ofertas para reinvestimento em produtos financeiros é bastante limitado. Mais realçamos que a maioria das ofertas identificadas estão associadas a riscos de perda de capital e/ou baixa rentabilidade, que torna difícil a pessoas com mais de 65 anos ou em situação de reforma considerarem essas opções interessantes.

Em suma, embora questionemos a reduzida aplicabilidade prática desta modalidade de reinvestimento, concordamos que possa ser uma boa opção.

## Referências Bibliográficas

ABREU, Maria Gonçalves (2023) – *A Tributação Das Mais-Valias Imobiliárias em Sede de IRS*, Tese de Mestrado, Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Lisboa, [Dissertação Mestrado Diana Abreu.pdf](#), último acesso em março de 2025.

BARREIRA, Rui – “A reforma fiscal: exposição introdutória”, *Fisco*, Lisboa, n.º 99-100 (2001), pp. 2 a 136.

BASTO, José Xavier (2007) – “IRS - Incidência Real e Determinação dos Rendimentos Líquidos”, Coimbra Editora.

Cuetrecasas, *Guia Simples Urbanístico*, 2024, consultado in [Guia Simplex Urbanístico](#), último acesso em março de 2025.

CUNHA, Paulo Pitta, “A reforma fiscal: a unicidade do imposto e as taxas”, *Revista da Ordem dos Advogados*, Lisboa, dezembro de 1988, pp. 683-696.

MARTINEZ, Pedro Soares, “As Mais-valias e a sua Multiplicidade”, *Estudos jurídicos e económicos em homenagem ao Prof. Doutor António de Sousa Franco*, Volume III, Coimbra Editora (2006).

MATOS, André Salgado de *Código de Imposto sobre o Rendimentos das Pessoas Singulares (IRS)*, Instituto Superior de Gestão (1999), Lisboa.

MORAES, Ana Olinda Pinto (2020) - “Reinvestimento nas Mais-Valias Imobiliárias: Regime e especialidades em Sede de IRS”, 2.º Edição, Almedina, Coimbra.

MORAIS, Ana Olinda Pinto (2017) - *Sobre o Reinvestimento nas Mais-Valias Imobiliárias auferidas por pessoas Singulares: Regime e Especialidades*, Dissertação de Mestrado em gestão Fiscal, Instituto Superior de Gestão, Lisboa, [Ana Pinto Morais - ISG.pdf](#), pp.67, último acesso em março de 2025.

MORAIS, Rui Duarte – “*Apontamentos ao IRS*”, Coimbra, Almedina.

MOURA, Ricardo Seabra /José Miguel R. Saraiva, «Mais-valias imobiliárias e o reinvestimento do valor de realização em seguros do ramo vida e fundos de pensões», *Cadernos de Justiça Tributária* – Braga , nº .36 (2022), pp. 29 a 38.

NABAIS, José Casalta (2010) – “Direito Fiscal”, 6.<sup>a</sup> edição, Coimbra, Almedina.

NABAIS, José Casalta (2022) – “Por um Estado Fiscal Suportável: Estudos de Direito Fiscal”, Volume VI, Coimbra, Almedina.

PEREIRA, Paula Rosado (2016) *Estudos sobre IRS: Rendimentos de Capitais e Mais-Valias*, Coimbra, Almedina.

SILVA, Mónica Fontes Carvalho Duque – “Mais-valias, afetação e desafetação de bens imóveis e princípio da realização: alguns problemas”, *Cadernos de Justiça Tributária*, nº 20, 2018, pp. 3 a 19.

VARELA, João de Matos Antunes (2020) – “Das Obrigações em Geral”, Volume I, Almedina Coimbra.

Vieira de Almeida & Associados (2004) – “Reinvestimento das mais-valias provenientes da alienação de um imóvel destinado à habitação” – análise de jurisprudência. *Fiscalidade* n.º 18, abril 2004, pp. 129 a 134.

## Lista de Jurisprudência

Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, processo n.º 0250/14, datado de 17.09.2014, relator Casimiro Gonçalves, [Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo](#), consult. em dezembro de 2024.

Decisão Arbitral do CADD, processo n.º 685/2022-T, datada de 2023.06.27, [CAAD - Jurisprudência](#), consult. em dezembro de 2024.

Acórdão Central Administrativo Sul, processo n.º 06948/13, datado de 27.11.2014, [Acórdão de 2014-11-27 \(Processo n.º 06948/13\) | DR](#), consultado in dezembro de 2024.

Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, Processo n.º 01761/06.9BEVIS 0748/17, datado de 28.11.2018, relatora Isabel Marques da Silva, [Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo](#), consult. em janeiro 2025.

CADD, Processo n.º 685/2022-T, datado de 2023.06.27, [CAAD - Jurisprudência](#), consult. em janeiro 2025.

Acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul, processo n.º 3039/06.9BELSB, datado de 19.12.2023, relatado por Jorge Cortês, [Acórdão de 2023-12-19 \(Processo n.º 3039/06.9BELSB\) | DR](#), consult. em janeiro 2025.

Acórdão do Tribunal Central Administrativo Sul, processo n.º 1395/09.6 BELRS, datado 06.12.2022, relatado por Jorge Cortês, [Acórdão do Tribunal Central Administrativo](#), consult. em dezembro de 2024.

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, processo n.º 3566/06.8TBVFX.L1.S2, datado de 12.03.2017, relator Lopes do Rego, [Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça](#) consult. em dezembro de 2024.

Acórdão Supremo Tribunal Administrativo, processo n.º 0482/11.5BELRS, datado de 26.10.2023 relatado por Joaquim Condesso, [Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo](#), consult. em janeiro 2025.

Acórdão Supremo Tribunal Administrativo, processo n.º 02566/14.9BEBRG, datado de 03-05-2023, relatado por Joaquim Condesso, [Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo](#), consult. em janeiro 2025.

Acórdão Supremo Tribunal Administrativo, processo n.º 0881/20.1BELRS, datado 13/09/2023, relator Anabela Russo, [Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo](#), consult. em dezembro de 2024.

Acórdão Supremo Tribunal Administrativo, processo n.º 01868/22.5BEBRG, 2.º secção, datado de 12/02/2025, relator João Sérgio Ribeiro, [Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo](#), consult. em dezembro de 2025.