

LEGAL ALERT

IRS – MAIS-VALIAS IMOBILIÁRIAS

Acórdão do Tribunal Constitucional afasta distinção entre empréstimos para aquisição e empréstimos para construção de habitação própria e permanente no âmbito da exclusão de tributação das mais-valias reinvestidas em sede de IRS.

Em decisão inédita datada de 7 de abril de 2026, o [Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 330/2026](#) (Acórdão) veio julgar inconstitucional, por violação dos princípios da igualdade e da capacidade contributiva, a interpretação da lei fiscal segundo a qual a exclusão de tributação das mais-valias imobiliárias em sede de IRS apenas seria aplicável aos casos em que o produto da alienação é utilizado para amortizar empréstimos contraídos para a aquisição de habitação própria e permanente, excluindo as situações em que esses empréstimos tenham sido contraídos para a sua construção.

Simplificando, imaginem-se os seguintes cenários:

1. Um contribuinte (Contribuinte A) vende a sua habitação própria e permanente adquirida com recurso a um empréstimo bancário;
2. Um outro contribuinte (Contribuinte B) vende a sua habitação própria e permanente construída com recurso a um empréstimo bancário;
3. Em ambas as situações, os contribuintes utilizam o valor realizado com a venda: (i) para amortizar os empréstimos em dívida; e (ii) para reinvestir o remanescente na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e respetiva construção ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel, igualmente para habitação própria e permanente.

Em matéria de exclusão da tributação, em IRS, de mais-valias imobiliárias reinvestidas, a jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Administrativo tem ditado, com fundamento na natureza excepcional dos benefícios fiscais e na exigência de uma interpretação restritiva e literal da lei tributária, que o valor a reinvestir pelo Contribuinte A é composto pelo valor realizado com a venda, deduzido da amortização do empréstimo contraído para a aquisição do imóvel.

Contrariamente, tendo contraído o empréstimo, não para a aquisição do imóvel alienado, mas para a respetiva construção (termo que não consta, de forma expressa, da norma), o valor a reinvestir pelo Contribuinte B, com vista à exclusão de tributação da mais-valia apurada, é composto pelo valor realizado com a venda não deduzido da amortização do empréstimo contraído para a construção do imóvel.

Na decisão proferida o Tribunal Constitucional entendeu não existir fundamento que justifique um tratamento fiscal diferenciado entre os contribuintes A e B. Segundo o Tribunal, ambas as situações são materialmente equivalentes, quer do ponto de vista da finalidade prosseguida, quer quanto aos encargos financeiros suportados pelos contribuintes, pelo que a interpretação restritiva até agora adotada conduzia a uma desigualdade arbitrária e constitucionalmente inadmissível.

É certo que o juízo de inconstitucionalidade agora proferido incide, não sobre a norma do [Código do IRS](#) em vigor, mas sobre uma norma inserida em regime excepcional e de vigência temporária, introduzido pela [Lei n.º 82-E/2014, de 31 de dezembro](#), que procedeu à reforma do IRS, a qual estendeu a exclusão de tributação das mais-valias resultantes da alienação onerosa de imóveis mediante reinvestimento nos termos previstos no Código do IRS, às situações em que a totalidade do valor de realização fosse aplicado na amortização de empréstimos anteriormente contraídos (e não também na aquisição, construção ou melhoramento de novo imóvel para habitação própria e permanente).

Todavia, e atendendo a que a norma originária estendida (constante do artigo 10.º, n.º 5, alínea a), do Código do IRS) tinha e mantém redação similar na parte analisada, o Acórdão agora publicado assume particular relevância jurisprudencial e prática, colocando em causa a posição tradicional da Autoridade Tributária e da jurisprudência dos tribunais superiores. Esta jurisprudência poderá ser invocada em processos pendentes, fundamentar a contestação das liquidações de imposto relativas a situações em que este entendimento tenha sido, ou venha a ser aplicado e, ainda, redirecionar o

preenchimento das declarações de IRS – cujo prazo de entrega se encontra em curso – relativamente a esta questão.

A [equipa de Direito Fiscal da Morais Leitão](#) está ao dispor para qualquer esclarecimento sobre este tema.

Inês Salema
Bárbara Coquim Serra

Esta publicação é meramente informativa, não constituindo fonte de aconselhamento jurídico nem contendo uma análise exaustiva de todos os aspetos dos regimes a que se refere. A informação nela contida reporta-se à data da sua divulgação, devendo os leitores procurar aconselhamento jurídico antes de a aplicar em questões ou operações específicas. É vedada a reprodução, divulgação ou distribuição, parcial ou integral, do conteúdo desta publicação sem consentimento prévio. Para mais informações, contacte-nos por favor através do endereço comunicacao@mlgts.pt.