

ISENÇÃO DE MAIS VALIAS IMOBILIÁRIAS E CRÉDITO BANCÁRIO PARA CONSTRUÇÃO: TRIBUNAL CONSTITUCIONAL AFASTA INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA

No **Acórdão n.º 330/2026**, o Tribunal Constitucional ("TC") declarou inconstitucional a interpretação da lei que exclui da isenção de mais-valias em IRS os contribuintes que utilizaram o valor da venda da habitação própria e permanente para amortizar empréstimos contraídos para construir essa casa.

O regime em causa resulta da reforma do IRS de 2014 (Lei n.º 82-E/2014) e previa, de forma transitória, excluir de tributação as mais-valias quando o valor da venda fosse usado para amortizar empréstimos contraídos para a aquisição do imóvel, relativamente a alienações entre 2015 e 2020, com contratos celebrados até 31 de dezembro de 2014.

O TC entende que o conceito de "*aquisição*" não pode ser lido de forma tão restritiva: A aquisição onerosa da habitação própria e permanente também pode ocorrer por via da **construção de um imóvel em terreno previamente adquirido**.

O Tribunal coloca no centro da decisão os princípios da **igualdade** e da **capacidade contributiva**: Contribuintes em situação economicamente equivalente devem ser tratados de forma idêntica.

Na perspetiva do TC, não há diferença material relevante entre quem compra casa com recurso a crédito e quem recorre a crédito para a construir, se em ambos os casos o produto da venda é utilizado para amortizar o empréstimo relativo à habitação própria e permanente. Negar a isenção às situações de construção viola estes princípios e acentua uma desigualdade que o próprio regime de mais-valias pretendia evitar.

O argumento usado pelos tribunais administrativos (o risco abstrato de desvio dos empréstimos de construção para outros fins) é rejeitado pelo TC, que considera que esse risco não justifica uma exclusão total da isenção e poderia ser tratado com mecanismos menos gravosos, como a exigência de prova dos custos de construção. O Tribunal sublinha ainda que a exclusão total destas situações é desproporcionada face ao objetivo prosseguido.

Quem pode beneficiar na prática?

A decisão incide sobre o regime especial de 2015-2020 e abre a porta a que contribuintes que, nesse período:

- a. Venderam a sua habitação própria e permanente;
- e*
- b. Utilizaram o produto da venda para amortizar empréstimos contraídos para construção dessa casa;

Embora o Acórdão valha formalmente apenas para o caso concreto, a fundamentação é forte e detalhada, pelo que é expectável que influencie a atuação futura da AT e dos tribunais em litígios semelhantes.

O que ponderar nesta situação?

Contribuintes em situações semelhantes à analisada pelo TC deverão avaliar se ainda dispõem de meios para:

- a. Contestar liquidações de IRS em curso com exclusão de tributação declaradas, mas em relação às quais a AT liquidou imposto de forma adicional e/ou a revisão de situações passadas, dentro dos prazos legais aplicáveis;
- ou*
- b. Pedir a revisão de situações passadas, dentro dos prazos legais aplicáveis.

Rogério Alves & Associados

Paula Aymerich Gonçalves

Margarida Marques Carvalho

Maio de 2026