AT autoridade tributária e aduaneira

INFORMAÇÃO VINCULATIVA

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação de imóvel destinado a habitação própria e permanente e aquisição de imóvel em empreendimento turístico - Impossibilidade de ser considerado o reinvestimento previsto no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS.

Processo: 29543, com despacho de 2026-07-20, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Vem o requerente solicitar Informação Vinculativa sobre as condições para poder beneficiar da exclusão de tributação dos ganhos derivados da alienação onerosa de imóvel destinado a habitação própria e permanente, através do reinvestimento, previsto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

O PEDIDO:
O requerente era proprietário de um imóvel, adquirido em xx-xx-2013, em compropriedade com XXX, com quem veio a contrair matrimónio.
No ano de 2024, na sequência de divórcio, o requerente e o seu ex-cônjuge alienaram o referido imóvel, que se encontrava destinado à sua habitação própria e permanente.
O contribuinte pretende, agora, adquirir um novo imóvel destinado a habitação própria e permanente. O imóvel que tenciona adquirir corresponde a uma fração autónoma constituída em propriedade horizontal, inserida no Empreendimento Turístico, designado "XXX", sito na freguesia de xxx, concelho de xxx, inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo xxx.
O título constitutivo do Empreendimento Turístico em causa, já devidamente registado na Conservatória do Registo Predial, prevê de forma expressa, que os adquirentes das frações autónomas, tanto a podem afetar a exploração por parte da entidade gestora, dele obtendo rendimento, como podem optar por afetá-lo à sua habitação própria e permanente, opção esta em que renunciam à obtenção de rendimento pela sua exploração por parte da entidade exploradora.
É colocada a seguinte questão: "O facto de o imóvel que alienou estar integrado em habitação coletiva, e o imóvel a adquirir estar integrado em empreendimento turístico, em cujo Título de Constituição do Empreendimento Turístico registado na Conservatória do Registo Predial permite a opção dos proprietários consignar o mesmo a sua habitação própria e permanente, e se for esta última a opção, em termos fiscais, mantém-se a regra do reinvestimento com reflexos em sede de mais-valia de IRS, nos termos do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, obviamente cumprindo com os demais pressupostos das alíneas a), b) c) e e) daquele preceito?"

INFORMAÇÃO:
1 - Em matéria de reinvestimento, estabelece o n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, 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, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:
a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, ou na

ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino 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;
b) O reinvestimento previsto na alínea anterior seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;
c) O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação;
d) (Revogada.)
e) O imóvel transmitido tenha sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 12 meses anteriores à data da transmissão, ou, quando anterior, à data do reinvestimento previsto na alínea a), salvo se a inobservância deste período se tenha devido a circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 23;
f) (Revogada.)"

2 - O n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS estabelece, ainda, o seguinte:
"Não haverá lugar ao benefício referido no número anterior quando:
a) Tratando-se de reinvestimento na aquisição de outro imóvel, o adquirente o não afete à sua habitação ou do seu agregado familiar, até decorridos doze meses após o reinvestimento;
b) (...);
c) (Revogada.)
d) (...);
e) O sujeito passivo ou o seu agregado familiar não tenham fixado no imóvel o seu domicílio fiscal.

3 - O imóvel alienado, de acordo com a informação constante da matriz predial, situa-se em xxx. Trata-se de um prédio em propriedade total sem andares nem divisões suscetíveis de utilização independente, cuja afetação é a habitação.

4 - Quanto ao imóvel relativamente ao qual pretende adquirir uma fração autónoma, o mesmo corresponde ao "terreno para construção", referente ao artigo matricial urbano n.º xxx, da freguesia de xxx, concelho de xxx, cujo titular é a sociedade "XXX, Lda.". Dos dados da avaliação constam, entre outros, os seguintes elementos: "Elementos de terreno para construção" - Afectação: "Habitação"; Data da passagem a urbano: "xx-xx-2021"; e como "Documentos anexos": "Projeto de viabilidade construtiva".

5 - Foram remetidos os seguintes documentos relacionados com o imóvel, no qual, o contribuinte pretende adquirir uma fração autónoma: I - "Constituição de empreendimento turístico e de propriedade horizontal"; II - "Documento complementar do título constitutivo do empreendimento turístico, denominado "XXX", (...) a implementar em parte do imóvel, (...)."; III - "Identificação, descrição e caraterísticas das frações autónomas, partes comuns do prédio urbano constituído por terreno para construção a constituir em propriedade horizontal"; IV - "Regulamento da administração dos apartamentos turísticos "XXX"; V - "Contrato de Exploração Turística (minuta)".

6 - Do teor destes documentos destacamos o contrato de exploração turística (Minuta) onde é referido:
Cláusula 2ª. - O segundo outorgante é dono e legítimo proprietário da fração "(identificar fração"), correspondente a uma unidade de alojamento (doravante designada apenas por "fração") de tipologia "(inserir tipologia)" do Bloco A que (...).
Cláusula 4ª. - Pelo presente contrato são definidas as contrapartidas atribuídas à Segunda Outorgante pela cedência de exploração daquela fração à Primeira

Outorgante, e que aceitam submeter aos seguintes termos:
a) (...).
b) No caso de os proprietários optarem por adquirir e usar a(s) fração(ões) para alojamento próprio, a (s) fracção(ões) será(ão) excluída(s) dos cálculos referidos na alínea anterior, ficando o(s) proprietário(s) apenas com obrigação de proceder ao pagamento da respetiva prestação periódica.
Cláusula 9ª. - Declara o segundo outorgante ter pleno conhecimento e aceitar que: i) a fração terá de estar permanentemente em regime de exploração turística, assumindo a entidade exploradora a exploração continuada desta e das restantes, ainda que ocupadas pelos respetivos proprietários; (...) ii) O segundo outorgante, na qualidade de proprietário da fração, quando a ocupar usufruirá dos serviços obrigatórios da categoria do empreendimento, os quais estão abrangidos pela prestação periódica a pagar; iii) A fração não poderá ser explorada diretamente pelo segundo outorgante, proprietário, nem pode ser objeto de contratos que comprometam o uso turístico da mesma, designadamente, contratos de arrendamento ou constituição de direitos de uso e habitação.

7 - Considerado o explanado e, em conclusão, embora o proprietário da fração autónoma (unidade de alojamento) possa ocupar a fração, com caráter permanente, tal não impede que tenha que celebrar um contrato de exploração com a entidade exploradora.

8 - De acordo com o artigo 2.º do Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos (RJIEFET), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/2018, de 07 de março, na redação em vigor, consideram-se empreendimentos turísticos os estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento, mediante remuneração, dispondo, para o seu funcionamento, de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares.
Os empreendimentos turísticos podem integrar um dos tipos previstos no n.º 1 do artigo 4.º do citado diploma, sendo os apartamentos turísticos, segundo a respetiva alínea c), uma dessas tipologias.
Importa referir que, uma unidade de alojamento é, segundo o n.º 1 do artigo 7.º do RJIEFET, o espaço delimitado destinado ao uso exclusivo e privativo do utente do empreendimento turístico.
Nos termos do n.º 2 do mesmo artigo, as unidades de alojamento podem ser quartos, suítes, apartamentos ou moradias, consoante o tipo de empreendimento turístico em causa.

9 - Em conformidade com o artigo 14.º do RJIEFET, são apartamentos turísticos os empreendimentos turísticos constituídos por um conjunto coerente de unidades de alojamento, do tipo apartamento, entendendo-se estas como parte de um edifício à qual se acede através de espaços comuns, nomeadamente átrio, corredor, galeria ou patamar de escada, que se destinem a proporcionar alojamento e outros serviços complementares de apoio a turistas. mobiladas e equipadas, que se destinem a proporcionar alojamento e outros serviços complementares e de apoio a turistas.

10 - No que respeita à exploração turística das unidades de alojamento inseridas num empreendimento turístico, o artigo 45.º do RJIEFET determina o seguinte:
As unidades de alojamento estão permanentemente em regime de exploração turística, devendo a entidade exploradora assumir a exploração continuada da totalidade das mesmas, ainda que ocupadas pelos respetivos proprietários (conforme n.º 1);
A entidade exploradora deve assegurar que as unidades de alojamento permanecem a todo o tempo mobiladas e equipadas em plenas condições de serem locadas para alojamento a turistas e que nelas são prestados os serviços obrigatórios da categoria

atribuída ao empreendimento turístico (conforme n.º 2);
Quando a propriedade e a exploração turística não pertençam à mesma entidade ou quando o empreendimento se encontre em propriedade plural, a entidade exploradora deve obter de todos os proprietários um título jurídico que a habilite à exploração da totalidade das unidades de alojamento (conforme n.º 3);
O título referido deve prever os termos da exploração turística das unidades de alojamento, a participação dos proprietários nos resultados da exploração da unidade de alojamento, bem como as condições da utilização desta pelo respetivo proprietário (conforme n.º 4);
Os proprietários das unidades de alojamento, quando ocupam as mesmas, usufruem dos serviços obrigatórios da categoria do empreendimento, os quais estão abrangidos pela prestação periódica prevista no artigo 56.º (conforme n.º 5);
Quando a propriedade e a exploração turística não pertençam à mesma entidade ou quando o empreendimento se encontre em propriedade plural, as unidades de alojamento não podem ser exploradas diretamente pelos seus proprietários, nem podem ser objeto de contratos que comprometam o uso turístico das mesmas, designadamente, contratos de arrendamento ou constituição de direitos de uso e habitação (conforme n.º 6).

11 - Assim, salienta-se que, as unidades de alojamento num empreendimento turístico constituído ao abrigo do regime previsto no Decreto-lei nº 39/2008, de 7 de março, com as mencionadas alterações:
Estão permanentemente em regime de exploração turística, ainda que ocupadas pelos seus proprietários;
Devem permanecer equipadas e prontas para aquela finalidade;
Devem ser prestados, nas mesmas, os serviços obrigatórios da categoria atribuída ao empreendimento turístico;
Quando as ocupam, os proprietários usufruem desses serviços.

12 - Deste modo, quando usufruem das suas unidades de alojamento, os próprios proprietários são também utentes.

13 - Note-se que, nos termos da alínea d) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 191/2009, de 17/08 (que estabelece as bases das políticas públicas de turismo e define os instrumentos para a respetiva execução), considera-se "utilizador de produtos e serviços turísticos" a pessoa que, não reunindo a qualidade de turista, utiliza serviços e facilidades turísticas.

14 - Ou seja, mesmo que os proprietários usem as suas unidades de alojamento, podendo residir nelas de forma permanente e estável, a aquisição dos imóveis em causa e o estatuto real dos mesmos encontram-se indissociavelmente ligados aos fins turísticos fixados na respetiva autorização de utilização.

15 - No caso concreto, segundo os elementos anexos ao pedido, verifica-se que o empreendimento turístico em causa foi constituído nos termos do RJIEFET.

16 - Consta do respetivo contrato de exploração turística que, de acordo com a legislação aplicável, todas as frações de um empreendimento turístico estão obrigatoriamente em exploração turística, ainda que a fração seja exclusivamente ocupada pelo respetivo proprietário.

17 - Ou seja, ainda que tenha a intenção de vir a residir permanentemente na sua fração, o requerente não adquiriu um imóvel destinado exclusivamente à sua habitação própria e permanente e do seu agregado, mas sim um apartamento destinado a utilização turística (conforme consta dos documentos anexos).

18 - Face ao exposto, conclui-se que o sujeito passivo não poderá beneficiar da exclusão tributária prevista no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS, relativamente aos ganhos que obteve com a alienação do imóvel, uma vez que o imóvel adquirido não reúne condições para ser considerado objeto de reinvestimento.