

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento - Alienação de imóvel - Domicílio fiscal de um só membro do agregado familiar - Razões Profissionais
- Processo: 31205, com despacho de 2026-09-23, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto ao reinvestimento, na situação que abaixo deixa descrita:
- O requerente é proprietário com a sua esposa de um imóvel sito Silveira, inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo xxxx;
 - O referido imóvel foi construído pelo próprio Requerente, tendo o terreno para a construção sido adquirido em xx-xx-2021 pelo valor de € xx.xxx,xx, conforme escritura anexa;
 - A construção do imóvel foi concluída e o mesmo foi inscrito na matriz predial urbana;
 - O Requerente tem o seu domicílio fiscal afeto a este imóvel, de forma contínua, como a sua habitação própria e permanente, desde julho de 2024;
 - O cônjuge do Requerente teve o seu domicílio fiscal oficialmente registado nesta mesma habitação própria e permanente entre julho de 2024 e janeiro de 2025;
 - Por motivos estritamente profissionais, decorrentes de uma colocação e exercício de funções em xx xx xx, o cônjuge viu-se legalmente obrigada a alterar o seu domicílio fiscal para aquela localidade, por inerência das suas funções profissionais, local onde ainda se encontra a exercer atividade laboral;
 - O Requerente pretende vender o imóvel supramencionado e reinvestir o valor da realização na aquisição de uma nova habitação própria e permanente (ou terreno e respetiva construção) para o agregado familiar no prazo legal estabelecido;
- A questão central que o Requerente coloca à consideração da Autoridade Tributária prende-se com a aplicação do artigo 10.º do Código do IRS (CIRS), face à alteração forçada de domicílio de um dos membros do casal, pelo que o requerente pretende que lhe seja prestada Informação Vinculativa sobre o enquadramento jurídico-tributário de uma situação relacionada com o reinvestimento do valor de realização de imóvel destinado a Habitação Própria e Permanente na aquisição de terreno para construção de imóvel e respetiva construção ou aquisição de novo imóvel, exclusivamente com o mesmo destino
- As dúvidas específicas são as seguintes:
- A alteração de domicílio fiscal do cônjuge para xxxx, motivada e justificada por exclusivas e imperiosas razões profissionais, prejudica ou descaracteriza a natureza de habitação própria e permanente do agregado familiar relativamente ao imóvel construído a alienar?
 - Considerando que o cônjuge manteve a sua morada fiscal no imóvel entre julho de 2024 e janeiro de 2025, e que a posterior alteração ocorreu por motivos laborais, preenche o agregado familiar os requisitos para a exclusão de tributação prevista no n.º 5 do artigo 10.º do CIRS caso o valor da venda seja reinvestido?
 - A partir de que data é possível alienar o imóvel com a exclusão de tributação prevista no n.º 5 do artigo 10º do CIRS?

Consultado o sistema informático, verifica-se que:

- a) O SP requerente apresenta o domicílio fiscal em xxxx, desde julho de 2024 (imóvel que pretende alienar);
- b) O SP cônjuge e os descendentes tiveram o mesmo domicílio fiscal do requerente até janeiro de 2025, tendo o mesmo sido alterado para xxxx, e de acordo com o referido pelo requerente, por razões profissionais;
- c) Na DR de 2025, constam como casados - Tributação conjunta - 2 dependentes
- d) o Requerente remete a Nota de Abonos do cônjuge, de fevereiro de 2025, onde consta que a entidade é em xxxx

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, 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;

2. Estabelece ainda o n.º 6 do artigo 10.º do Código do IRS, que:

- 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) Nos demais casos, o adquirente não requeira a inscrição na matriz do imóvel ou das alterações decorridos 48 meses desde a data da realização, devendo afetar o imóvel à sua habitação ou do seu agregado até ao fim do quinto ano seguinte ao da realização.

3. Ora, a leitura e análise das disposições constantes do n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, quer do seu corpo, quer da sua alínea e), designadamente, pelo acolhimento da expressão " imóvel destinado a HPP do sujeito passivo ou do seu agregado familiar" entendemos que ambos os sujeitos passivos, o requerente e o seu cônjuge, titulares do direito de propriedade do imóvel destinado a HPP do respetivo agregado familiar, poderão beneficiar da exclusão de tributação das mais-valias aquando da sua alienação por via do reinvestimento em outro imóvel com o mesmo destino (aquisição de imóvel ou de terreno para construção e construção de imóvel), independentemente de um dos sujeitos passivos não deter, por razões profissionais, o domicílio fiscal no imóvel alienado durante o prazo previsto na lei que atualmente é de 12 meses.