

FICHA DOUTRINÁRIA

Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias

Assunto: Alienação onerosa de imóvel em "Propriedade Total com Andares ou Divisões Suscetíveis de Utilização Independente" afeto na totalidade a HPP - reinvestimento

Processo: 22895, com despacho de 2025-10-24, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação

Conteúdo: Pretende a requerente LI obter informação vinculativa relativamente à seguinte situação:
A Requerente é proprietária de 87/155 avos de um Prédio em Propriedade Total com Andares ou Divisões Suscetíveis de Utilização Independente, inscrito na matriz predial da freguesia de C... sob o número 2..., sito na Rua ABC, nº 1 e que é composto por 3 pavimentos, para uso exclusivo de habitação, com 3 vãos por pavimento, com marquise e (terraço) quintal à parte posterior (cave, R/C e 1º andar);
É residente fiscal em Portugal, desde janeiro de 2021, beneficiando do regime dos Residentes Não Habituais e tem o seu domicílio fiscal, desde então, na Rua ABC, n.º 1, R/C.
A Requerente e a sua família ocupam a totalidade do imóvel atrás identificado, tendo sido dado como domicílio fiscal o R/C por facilidade de entrega de correspondência na caixa postal, já que é a única que a Requerente consulta com frequência e que utiliza para todas as entidades.
Equaciona no futuro vender a sua parte daquele imóvel (87/155) e pretende reinvestir o valor recebido na aquisição de uma nova habitação própria e permanente.

Tendo em consideração os factos referidos, a contribuinte vem requerer informação vinculativa sobre a possibilidade de poder beneficiar da exclusão tributária das mais-valias, prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, relativamente ao reinvestimento do produto da venda da totalidade do imóvel (em propriedade total com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente), na aquisição de uma nova habitação própria e permanente, respeitados os prazos previstos no referido dispositivo legal.

Entende que, independentemente da sua morada, registada no Sistema de Gestão e Registo de Contribuintes, apenas fazer referência ao R/C do imóvel, não poderá deixar de se aplicar a referida exclusão tributária à totalidade da mais-valia.

Assim, solicita informação relativa ao enquadramento fiscal da situação acima descrita, bem como se o seu entendimento se encontra correto.

FACTOS

Da leitura à escritura de compra e venda junta ao pedido pelo requerente, bem como da consulta efetuada ao sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), verifica-se o seguinte:

- A licença de utilização do imóvel datada de xx.02.1999, identifica o imóvel situado na Rua ABC, nº 1, como "Uma (1) habitação, tipo moradia unifamiliar, com oito divisões assoalhadas (cave, rés-do-chão e 1º andar)
- Em xx.02.2021, o imóvel correspondente ao "prédio urbano composto por edifício

composto de cave, rés-do-chão, quintal e anexo", localizado na ABC, nº 1, inscrito na respetiva matriz predial sob o nº 2..., com o valor patrimonial de 167.xxx,xx€, foi adquirido pelo preço de 1.xxx.xxx€, pelos seguintes contribuintes:

a) AL, residente no Canadá - adquiriu 18/155 avos do prédio, pelo preço de 18x.000,00€;

b) EL, residente no Canadá - adquiriu 50/155 do prédio, pelo preço de 5xx.000,00€;

c) LI, residente no Canadá - adquiriu 87/155 avos do prédio, pelo preço de 8xx.000,00€.

- O preço do imóvel foi pago ao vendedor da seguinte forma:

. Pagamento a título de sinal e princípio de pagamento em xx.06.2019, através de transferência bancária de conta titulada em nome de LI - 2xx.000,00€;

. Pagamento a título de reforço de sinal, através de transferência bancária de conta titulada em nome de LI - 2xx.000,00€;

. Pagamento no dia xx.06.2019, através de transferência bancária de conta titulada em nome de LI - 5x.000,00€;

. Pagamentos em xx.02.2021 (dia da escritura), através de 3 cheques bancários emitidos à ordem do vendedor - 3xx.000,00€, 1xx.000,00€ e 5xx.000,00€.

- A coproprietária AL não é, nem nunca foi, residente fiscal em território português. Entregou DM3 do ano de 2024, na qualidade de não residente e solteira, declarando a obtenção de rendimentos prediais sobre imóvel distinto do supra identificado.

- A coproprietária EL é residente fiscal em território português desde xx.11.2023, nunca tendo o seu domicílio fiscal na morado do imóvel supra identificado. Entregou DM3 dos anos de 2023 e 2024, na qualidade de residente e casada, não declarando a obtenção de rendimentos prediais em território português.

- A coproprietária LI (ora requerente) é residente em território português desde xx.01.2021 e sempre teve o domicílio fiscal na Rua ABC, nº 1, r/c. Entregou DM3 dos anos de 2021 a 2024, na qualidade de residente e casada com BO (com 3 dependentes), não declarando a obtenção de rendimentos prediais em território português.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS (na redação em vigor à apresentação do pedido - março/2022), são excluídos de 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, cumulativamente:

- 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;

- O reinvestimento seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização; 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.

2. Por sua vez, o n.º 6 do mesmo artigo estabelece que não haverá lugar à referida exclusão quando:

- 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;

- 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. Assim, para que ocorra a referida exclusão de tributação, a lei exige que o valor de

realização de um imóvel destinado à habitação própria e permanente dos sujeitos passivos (imóvel de partida) seja reinvestido noutro imóvel com o mesmo destino (imóvel de chegada), desde que cumpridas determinadas condições.

4. No caso em apreço, através de escritura de compra e venda, outorgada em xx-02-2020, a requerente adquiriu 87/155 avos do prédio urbano inscrito na matriz sob o artigo 2..., da freguesia de C..., concelho de L....

5. Por consulta ao sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), nomeadamente ao sistema do património, verifica-se que se trata de prédio em propriedade total com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente, composto pelas frações Cave, R/C e 1.º andar.

6. A Requerente alega que ocupa, com a sua família, a totalidade do imóvel, embora tenha indicado no seu domicílio fiscal apenas o Rés do Chão, para facilidade de entrega de correspondência.

7. Conforme referido, para que ocorra a exclusão tributária dos ganhos obtidos com a alienação de um imóvel, o mesmo tem de constituir a residência própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar.

8. Como conceito de residência entende-se o local onde se tem centrada a vida doméstica com estabilidade e por forma duradoura, o local onde se pernoita, se tomam as refeições, se recebem familiares e amigos, onde, em suma, se tem constituído o lar com todo o ritual e laços que lhe estão associados e lhe são próprios.

9. E são traços constitutivos e indispensáveis da residência permanente, a habitualidade, a estabilidade e a circunstância de constituir o centro da organização da vida doméstica.

10. No caso concreto, embora se trate de um prédio com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente, é um prédio em propriedade total.

11. Ou seja, as suas divisões ou andares suscetíveis de utilização independente não são havidas como prédios autónomos, como acontece com as frações autónomas de um prédio em regime de propriedade horizontal.

12. Assim, residindo a requerente, de facto, na totalidade do imóvel (situação que não se consegue comprovar neste procedimento), haverá lugar à exclusão tributária dos ganhos que vier a obter com a alienação da sua quota-parte no mesmo, se o respetivo valor de realização for reinvestido noutro imóvel com o mesmo destino e desde que sejam cumpridos todos os requisitos legalmente estabelecidos.