

## FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação onerosa de imóvel não afeto em exclusivo a Habitação Própria e Permanente - Reinvestimento
- Processo: 23633, com despacho de 2024-06-27, do Subdiretor-Geral da Área Gestão Tributária - IR, por delegação
- Conteúdo: Pretende a requerente que lhe seja prestada informação vinculativa sobre a seguinte situação:
- A requerente é proprietária do prédio "Quinta dos XXs", que é um Projeto de natureza familiar que desde a sua construção de raiz, numa área de 6.400 metros quadrados, visou e procurou harmonizar habitação própria com um complemento dedicado ao alojamento turístico no âmbito do posteriormente denominado "Alojamento Local", na qualidade de moradia e ocupação de piscina conforme Alvará de Utilização n.º 000/00;
  - Posteriormente, sem que fosse alterada a respetiva licença, a Quinta dos XXs foi registada no Registo Nacional de Alojamento Local (RNAL), no Turismo de Portugal, no quadro da Lei do alojamento local, com o número ..../AL, onde permanece;
  - Tem alguns quartos a serem explorados no regime de AL, contrato de comodato que tem com outro número de identificação fiscal, mas acrescenta que não exerce a atividade, nem explora o alojamento local;
  - Em 2019, procedeu a um destaque de 1.500 m2 dos 6.400 m2 da propriedade "Quinta dos XXs", do qual resultaram dois artigos:
    - . O artigo matricial Y, de 4.900 m2, no qual permanecem os elementos arquitetónicos correspondentes à residência de família e os elementos dedicados à atividade de alojamento local; e
    - . O artigo matricial Z, de 1.500 m2, ao qual não foi dado, por agora, destino;
  - Por via desse destaque, no ano de 2019, as Finanças procederam a uma reavaliação da afetação do artigo Y, tendo ficado com a afetação de "Serviços", sem considerar que o imóvel sempre foi e continua a ser a sua habitação própria permanente e do seu agregado familiar, bem como a sua residência fiscal;
  - Porém, por motivos de saúde, não pôde contestar a referida avaliação;
  - Encontrando-se na iminência de vender a Quinta dos XXs, e tendo detetado a afetação da Quinta como "Serviços", procedeu, em 2022, à submissão da declaração Modelo 1 do IMI, de forma a repor a afetação de habitação.

Tendo em conta os factos antes enunciado, vem questionar se pode avançar para a venda da sua habitação própria e permanente, adquirindo, de seguida, uma nova habitação própria e permanente e beneficiar da exclusão tributária das mais-valias que vier a obter com a alienação.

### INFORMAÇÃO

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS (redação em vigor à data da alienação dos imóveis que ocorreu em 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:

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;

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

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.

2. Por sua vez, o n.º 6 do mesmo artigo estabelece que não haverá lugar ao benefício referido 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) 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. Ou seja, para que haja lugar à referida exclusão tributária, a lei exige que o valor de realização de um imóvel, destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar (imóvel de partida), seja reinvestido noutra imóvel exclusivamente com o mesmo destino (imóvel de chegada), desde que cumpridos todos os requisitos legalmente estabelecidos.

4. Ora, considerando que este regime tem como objetivo eliminar obstáculos fiscais à mudança de habitação própria e permanente por parte dos sujeitos passivos e dos seus agregados familiares, o mesmo pressupõe que os dois imóveis (imóvel de partida e imóvel de chegada) tenham exclusivamente esse destino/fim.

5. No caso em apreço, por consulta ao sistema informático da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), verifica-se que a contribuinte já alienou, em 2022, os artigos urbanos Y e Z, pelos valores de 7XX.000,00 e 1XX.000,00, respetivamente.

6. De acordo com a respetiva matriz predial, o artigo Y é um prédio urbano destinado a habitação, composto por cave, r/c e 1.º andar, com 13 assoalhadas, 1 cozinha, 9 casas de banho, 3 corredores, 2 despensas, 3 varandas, 1 anexo e piscina. Por sua vez, o artigo Z é um terreno para construção.

7. Segundo a requerente, o prédio que designa de "Quinta dos XXs" foi um projeto de natureza familiar que desde a sua construção visou e procurou harmonizar habitação própria com um complemento dedicado ao alojamento turístico.

8. Não é perceptível, pela sua exposição, se o mesmo deixou de ter essa componente turística, uma vez que refere que foi registado no Registo Nacional de Alojamento Local, onde permanece, que tinha alguns quartos a serem explorados nesse regime, um contrato de comodato com outro número de identificação fiscal, mas não exercia a atividade, nem explorava o alojamento local.

9. De facto, verifica-se que foi alterada a afetação do artigo n.º Y, através da submissão de uma declaração modelo 1 do IMI, de serviços para habitação, e que o domicílio fiscal da requerente correspondia há vários anos à localização do imóvel.

10. Acresce referir que, 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.

11. 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.

12. Porém, para que haja lugar à exclusão tributária prevista no n.º 5 do artigo 10.º do código do IRS, o imóvel deve ter exclusivamente esse fim.

13. Assim, os ganhos obtidos com a transmissão onerosa do artigo Y, só poderão ser excluídos de tributação se o imóvel constituía, de facto, nos termos referidos, exclusivamente, a habitação própria e permanente da requerente (não existindo exploração turística do mesmo, ainda que parcialmente), e desde que o valor de realização seja reinvestido noutra imóvel exclusivamente com o mesmo destino (cumpridos os demais requisitos legais).

14. Relativamente ao artigo urbano Z, importa realçar que o referido regime de exclusão tributária não se aplica aos ganhos obtidos com a transmissão onerosa de terrenos para construção.