

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Reinvestimento do valor de realização de imóvel afeto a HPP, mas com divisão afeto a contrato de arrendamento
- Processo: 23809, com despacho de 2023-12-29, do Diretor de Serviços da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa quanto à tributação em IRS das mais valias resultantes da venda de imóvel, para a situação que deixa descrita:
- É sócio-gerente, em conjunto com a esposa, de uma sociedade por quotas através da qual presta serviços de programação informática, remotamente, a partir da sede da empresa, que é, simultaneamente, a habitação própria e permanente (HPP) do agregado familiar por ambos constituído;
 - Para criar as necessárias condições de trabalho, adaptaram uma divisão da habitação (um quarto) funcionalmente a um escritório, sendo que as despesas inerentes (nomeadamente eletricidade, água, gás para aquecimento, limpeza, etc.) são suportadas a nível particular, por se tratar da HPP;
 - Para compensar as despesas incorridas, pretende formalizar um contrato de arrendamento entre os cônjuges (a título particular, na qualidade de proprietários do imóvel) e a empresa de que são sócios, especificamente desta divisão da casa que foi adaptada a escritório para o desenvolvimento da atividade comercial da empresa;
 - Como, num futuro breve, pretendem vender a habitação atual e comprar outra maior, também destinada a HPP do agregado familiar, reinvestindo as mais-valias que decorrerão da venda da habitação atual, questiona em concreto: Se a existência de um contrato de arrendamento comercial, parcial, apenas de uma divisão da HPP, terá algum impacto na taxação, em sede de IRS, das mais-valias resultantes da venda da habitação, ou se antes se aplicarão, exclusivamente, as condições de exclusão da tributação previstas no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS.

INFORMAÇÃO

1. Nos termos do disposto no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS (redação em vigor à data da apresentação do pedido), 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, de acordo com a alínea a) do n.º 6 do mesmo artigo, não há lugar à referida exclusão tributária 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.

3. Assim, para que haja lugar à referida exclusão tributária, a lei exige que o valor de realização de um imóvel que constituía a habitação própria e permanente do sujeito passivo (imóvel de partida) seja reinvestido noutra imóvel exclusivamente com o mesmo destino (imóvel de chegada), desde que cumpridas determinadas condições.

4. Entende-se que o conceito de residência permanente corresponde ao 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.

5. 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.

6. No caso em apreço, o requerente tenciona proceder à alienação de imóvel que constitui a sua HPP, mas que não estará exclusivamente afeto a esse fim no momento da venda, em virtude de existir uma cedência onerosa quanto ao uso de uma parte do imóvel (no caso, contrato de arrendamento de quarto).

7. Face ao exposto, e não se verificando um dos pressupostos legais que lhe permite usufruir da referida exclusão tributária, prevista no n.º 5 do artigo 10.º do Código do IRS, o requerente perde esse direito, ficando o ganho obtido com a alienação do imóvel sujeito as regras gerais de tributação em sede de IRS.